

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/1833/2010

ACJC/1239/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 10 OCTOBRE 2014

Entre

A_____, domicilié _____ (GE), appelant d'un jugement rendu par la 18ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 22 avril 2014, comparant par Me Vincent Tattini et Me Alexander Troller, avocats, rue de la Mairie 35, case postale 6569, 1211 Genève 6, faisant élection de domicile en l'étude de ce dernier,

et

B_____, ayant son siège social _____ (GE), intimée, comparant par Me Philippe Bonnefous, avocat, rue Kléberg 25, case postale 1173, 1211 Genève 1, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 14.10.2014.

EN FAIT

- A. a. Par jugement du 22 avril 2014, reçu par les parties le 25 avril 2014, le Tribunal de première instance (ci-après : le Tribunal), statuant sur demande principale, a condamné A_____ à payer à B_____ la somme de 65'160 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 janvier 2009 (ch. 1 du dispositif) et la somme de 39'272 fr. 10 avec intérêts à 5% l'an dès le 15 janvier 2009 (ch. 2), prononcé la mainlevée définitive des oppositions faites aux commandements de payer poursuites n^{os} 1_____ (ch. 3) et 2_____ (ch. 4), condamné A_____ aux dépens de la procédure, y compris une indemnité de procédure de 8'000 fr. valant participation aux honoraires d'avocat de B_____ (ch. 5) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6).

Statuant sur demande reconventionnelle, le Tribunal a par ailleurs condamné B_____ à payer à A_____ 6'089 fr. 30 avec intérêts à 5% l'an dès le 24 septembre 2010 (ch. 7) et à prendre en outre en charge 1/6 des dépens de la procédure, y compris une indemnité de procédure de 500 fr. valant participation aux honoraires d'avocat de A_____ (ch. 8), les parties étant déboutées de toutes autres conclusions (ch. 9).

Le Tribunal a notamment retenu que A_____ avait confié à B_____ différents travaux à exécuter sur sa parcelle, les parties étant liées par un contrat d'entreprise.

En ce qui concerne les points remis en cause en appel par A_____, le Tribunal a retenu ce qui suit :

A_____, qui alléguait que les parquets du rez supérieur de sa villa étaient affectés de défauts, avait donné l'avis de ceux-ci dans le délai de garantie. Les dégâts constatés provenaient de la surchauffe de la villa, due à un problème de réglage du chauffage, dont B_____ ne répondait pas, étant uniquement chargée de l'installation de la pompe à chaleur et non de sa mise en service. Au demeurant, les parquets étaient acceptables au regard des normes SIA de sorte qu'ils n'étaient pas défectueux.

Par ailleurs, la coursive située sur la terrasse était affectée d'un défaut d'étanchéité, dont l'avis avait été donné en temps utile et dont B_____ était responsable, dans la mesure notamment où elle n'avait pas prouvé que le défaut était imputable à A_____ qui avait laissé la coursive sans revêtement pendant plusieurs mois après la pose de l'étanchéité et avait fait poser le revêtement sans protection particulière. Cela étant, la quotité du dommage n'était pas établie, car la facture produite n'était pas suffisamment précise pour retenir quels travaux étaient en lien avec la coursive. Aucun montant ne pouvait par conséquent être alloué à A_____ de ce chef.

b. Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 26 mai 2014, A_____ forme appel de ce jugement concluant principalement à ce que la Cour annule les ch. 1 à 6, 8 et 9 du dispositif et, cela fait, condamne B_____ à lui verser 202'908 fr., 30'490 fr. et 97'094 fr., ces sommes portant toutes intérêt à 5% l'an dès le 24 septembre 2010. A titre subsidiaire, il conclut à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause au Tribunal, le tout avec suite de frais et dépens.

Il fait notamment valoir que les parquets sont défectueux car la norme de référence n'est pas la norme SIA mais celle de l'Industrie suisse du parquet (ISP). B_____ était responsable du dégât d'eau et de la surchauffe ayant endommagé le parquet, dans la mesure notamment où l'installation du chauffage impliquait sa mise en service.

Par ailleurs, les factures produites, mises en relation avec les témoignages recueillis lors des enquêtes et les écritures de A_____, établissaient la quotité du dommage subi en relation avec l'absence d'étanchéité de la coursive.

c. Le 25 août 2014, B_____ a déposé une écriture en réponse, concluant à la confirmation du jugement, avec suite de frais et dépens.

Concernant les parquets, B_____ soutient notamment qu'elle ne répondait ni du réglage du chauffage, ni du dégât d'eau, causes concomitantes des défauts allégués. Le parquet était conforme aux normes SIA et partant n'était pas défectueux. En tout état de cause, sans les ponçages excessifs exigés par A_____, les imperfections existantes auraient pu être réparées. L'avis des défauts était au demeurant tardif.

Par ailleurs, la cause du défaut d'étanchéité de la coursive n'avait pas été établie de sorte que B_____ n'en était pas responsable. Le défaut pouvait provenir soit de l'absence de pose d'une protection, soit du fait que la coursive était restée plusieurs mois sans revêtement de protection, deux éléments qui ne lui étaient pas imputables. En outre, A_____ n'avait pas établi le montant du dommage allégué.

d. Par avis du 19 septembre 2014 la Cour a informé les parties de ce que la cause était gardée à juger, l'appelant n'ayant pas fait usage de son droit de répliquer.

e. Par courrier expédié le 25 septembre 2014, l'appelant a rappelé à la Cour qu'il avait sollicité dans le corps de son écriture l'audition de C_____, membre de la Chambre suisse des experts, et qu'il sollicitait la convocation d'une audience à cet effet.

Le 30 septembre 2014, l'intimée a indiqué à la Cour qu'elle s'opposait à cette requête, laquelle était tardive.

Les parties ont encore échangé des courriers sur cette question les 3 et 6 octobre 2014.

B. Les faits pertinents suivants ressortent du dossier.

a. B_____ est une société anonyme, dont le siège est à _____ (GE), active dans le domaine de la construction.

A_____ est propriétaire de la parcelle n° 3_____ de la commune de _____ (GE) sise _____ à _____ (GE).

b. Dans le courant de l'année 2006, A_____ a mandaté B_____ pour la construction d'une villa sur la parcelle précitée.

Le 3 juin 2006, A_____ (maître de l'ouvrage) et B_____ (entrepreneur) ont signé un contrat d'entreprise intégrant la norme SIA 118.

Le contrat d'entreprise prévoyait des travaux à forfait pour un montant total de 2'600'000 fr. (TTC) dont faisaient partie, conformément au procès-verbal d'adjudication du 2 juin 2006, les travaux de béton armé, maçonnerie, étanchéité, ferblanterie, canalisations, peintures extérieures et crépissage des façades.

Il prévoyait également des travaux en "livre ouvert" pour un montant de 758'100 fr. (HT) comprenant la réalisation des piscines extérieure et intérieure et l'installation du chauffage.

L'architecte en charge de la supervision du chantier était Michel MAYER.

c. B_____ a sous-traité à l'entreprise D_____ les travaux de chauffage, soit l'installation d'une pompe à chaleur et de sondes géothermiques et à E_____ les travaux de ferblanterie, de couverture - et sous couverture - ainsi que d'étanchéité. La vérification et la réception des travaux sous-traités à D_____ et E_____ ont eu lieu le 3 avril 2008. Les procès-verbaux de réception ne mentionnent aucun défaut, mais des travaux restant encore à exécuter ont été signalés.

d. Par la suite A_____ s'est prévalu de différents défauts de l'ouvrage, ce qui a engendré un échange de correspondance fourni entre les parties. Seuls les faits relatifs aux points encore litigieux en appel seront évoqués ci-après.

e. Le 15 septembre 2008, un important dégât d'eau a eu lieu au rez inférieur de la villa, causant beaucoup d'humidité. Ce dégât d'eau a été causé par un joint qui a lâché dans les WC de la maison du gardien située en hauteur par rapport à celle de A_____. Le plombier était responsable de ce problème (Audition A_____, pv du 22.11.2012, p. 5; Témoin F_____, pv du 31.01.2013, p. 5).

Le 5 novembre 2008, à la demande de l'architecte, D_____ a mis en route le chauffage à l'approche de la saison d'hiver.

Dans les jours qui ont suivi, A_____ a constaté que les parquets du rez supérieur et de l'étage de la villa étaient tuilés et se décollaient par endroits.

f. Une expertise des parquets a été mise en œuvre par A_____ et confiée à G_____ qui s'est rendu sur place le 25 novembre 2008.

En relation avec les parquets du rez supérieur, les éléments suivant ressortent des quatre rapports rendus par l'expert entre le 29 décembre 2008 et le 30 mars 2009 ainsi que de son audition par le Tribunal le 4 juin 2013 :

Les parquets en question présentaient non pas un décollage mais un léger tuilage (gonflement) des lames dans la largeur, ainsi qu'un léger retrait - inférieur à 8/10^{ème} de millimètres - de certains joints dans la longueur. Ils n'étaient pas parfaits mais restaient acceptables au regard des tolérances prévues par les normes SIA applicables en la matière.

Le problème visuel pourrait être diminué si le parqueteur collait des lamelles de placage dans les joints. Un ponçage du parquet du salon aurait pu améliorer le tuilage. Ce parquet ne pouvait cependant plus être poncé sans risque de faire apparaître la couche inférieure du bois, car il avait déjà été poncé à plusieurs reprises sur demande de A_____.

La qualité des parquets ne pouvait pas être mise en cause dans le phénomène de tuilage observé de sorte que la responsabilité du parqueteur était exclue, ce qui a été confirmé par la Cour de justice dans un arrêt du 22 mars 2013 opposant celui-ci à A_____.

Le tuilage avait été provoqué par l'eau qui s'était répandue au rez-de-chaussée du fait de l'inondation du 15 septembre 2008 et aggravé par le fait que la température des locaux avait été excessive entre le 5 et le 10 novembre 2008 suite à la mise en route du chauffage. En effet, l'humidité dans les locaux et le choc du brusque changement thermique lors de la mise en service du chauffage au sol avaient provoqué de la vapeur d'eau qui était montée sur les niveaux supérieurs et s'était déposée sous forme de point de rosée sur le bois du parquet qui l'avait absorbée et s'était ainsi légèrement gonflé. Si le chauffage n'avait pas été allumé, il y aurait également eu un phénomène de tuilage et des retraits, mais dans une moindre mesure et des déshumidificateurs auraient pu être installés.

G_____ s'est référé à un rapport de l'entreprise D_____, d'après lequel lors de la mise en service du 5 novembre 2008 la température était montée de manière importante pendant quarante-huit heures.

Il ressort à cet égard des pièces produites et du témoignage de D_____ (pv du 23.04.2013, p. 13 et 14) que la première mise en service du chauffage pour la saison 2007-2008 a été effectuée le 29 octobre 2007 avec une température au sol de 35° C maximum. Le chauffage, interrompu pendant la belle saison, avait été ensuite remis en service par D_____ le 5 novembre 2008 sur demande de l'architecte. D_____ s'était rendu sur place et avait mis le système sur automatique. Cette entreprise était revenue le 7 novembre 2008 suite à un appel du 6 novembre 2008 de l'architecte, qui se plaignait d'une température ambiante excessive. D_____ avait constaté que le chauffage était sur manuel et non plus sur automatique, de sorte que cela chauffait plus que prévu. La température dans les serpentins était à 28/29° en mode automatique, mais à 40° en mode manuel. D_____ avait remis le chauffage en position automatique, la température étant alors à 38° C au départ des serpentins. Un contrôle avait été effectué le 10 novembre 2008, la température de départ au sol était de 31° C et la température ambiante était redevenue normale.

g. Le 15 décembre 2008, B_____ a adressé à A_____ les factures finales relatives aux travaux effectués. La facture n° 4_____, concernant les travaux forfaitaires, s'élevait à 2'908'865 fr. 92 et la facture n° 5_____ relative aux travaux en livre ouvert s'élevait quant à elle à 766'467 fr. 40.

h. Par courrier du 14 mai 2009 adressé à B_____, H_____ a, au nom de A_____, transmis le rapport de l'expert G_____ et a exigé le remplacement de tous les parquets du rez supérieur de la villa.

B_____ n'a pas déféré à cette injonction.

i. Le 6 juillet 2009, I_____, représentant de A_____, a adressé à B_____ un courriel dans lequel figuraient parmi les travaux à terminer, ceux relatifs à l'étanchéité de la coursive située en contrebas des gradins de la terrasse.

Par courrier du 13 juillet 2009, B_____ a admis l'existence d'une fuite d'eau sous une dalle de la coursive, mais a contesté que ce problème lui soit imputable, après avoir recueilli l'avis de sa sous-traitante E_____.

Le 2 septembre 2009, I_____ a mis en demeure B_____ de réparer le défaut d'étanchéité de la coursive, soulignant que la fuite d'eau constatée à l'angle du garde-corps était toujours présente malgré la pose d'une bâche en plastique sur cet élément par les soins de l'entrepreneur général.

Par courrier du 16 novembre 2009, le conseil de B_____ a relevé que la pose de l'étanchéité de la coursive remontait à avril ou mai 2007 et que celle-ci était restée sans revêtement pendant près d'un an. Dans ces circonstances, il était difficile de déterminer s'il existait réellement un défaut de l'ouvrage imputable à B_____. Néanmoins en vue d'un arrangement à l'amiable, B_____ s'est déclarée disposée

à effectuer les travaux de réfection aussitôt que les pierres et la chape recouvrant la coursive seraient enlevées.

Prenant acte de cette volonté par courrier du 23 novembre 2009, le conseil de A_____ a informé B_____ qu'un litige opposant son mandant à l'entreprise qui avait posé les pierres, reportait le début des travaux *sine die*.

j. Le 16 octobre 2009, B_____ a requis la poursuite de A_____ pour les soldes impayés des factures finales n^{os} 4_____ et 5_____, soit respectivement 65'160 fr. et 39'272 fr. 10.

A_____ a formé opposition aux commandements de payer notifiés le 12 novembre 2009 poursuite n° 1_____ portant sur un montant de 65'160 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 janvier 2009 et poursuite n° 2_____ portant sur un montant de 39'272 fr. 10 avec intérêts à 5% l'an dès le 15 janvier 2009.

k. Par acte déposé en vue de conciliation au greffe du Tribunal de première instance le 28 janvier 2010, B_____ a assigné A_____ en paiement des montants précités et a requis le prononcé de la mainlevée définitive de l'opposition formée aux commandements de payer.

La cause a été déclarée non conciliée le 30 mars 2010 et introduite le 7 avril 2010.

l. Le 29 septembre 2010, A_____ a déposé un mémoire en réponse et formé une demande reconventionnelle.

En dernier lieu, il a conclu au déboutement de B_____ de toutes ses conclusions sur demande principale et, sur demande reconventionnelle, à ce que le Tribunal condamne B_____ à lui verser les montants de 2'925 fr., 10'186 fr., 90'297 fr., 11'765 fr., 1'400 fr. et 202'908 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 24 septembre 2010, le tout avec suite de frais et dépens.

m. Dans son mémoire de réponse sur demande reconventionnelle du 26 novembre 2010, B_____ a conclu au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions, avec suite de frais et dépens.

n. Par courrier du 23 septembre 2011 A_____ a demandé à B_____ de procéder à la réfection de l'étanchéité de l'ensemble de la coursive.

Le 29 septembre 2011, B_____ a refusé de se charger de la réfection de l'intégralité de la coursive, relevant qu'elle s'était uniquement engagée à refaire l'étanchéité à l'angle sud de celle-ci où les infiltrations d'eau avaient été constatées. Par ailleurs, elle déclinait toute responsabilité s'agissant de l'opération de dépose de l'ensemble du revêtement en pierre, qui entraînerait inévitablement des dommages.

Mandaté par A_____, J_____, huissier judiciaire, a examiné le 13 mars 2012 l'état de la coursive en présence de toutes les parties, de leurs conseils ainsi que de l'entreprise E_____ et rédigé deux procès-verbaux de constat. Il ressort du premier procès-verbal que l'expert a procédé à la dépose d'une dalle du revêtement de la coursive et versé un seau d'eau sans qu'aucune infiltration d'eau n'apparaisse en dessous de la coursive après dix minutes, l'ouverture de la dalle ayant laissé apparaître une pierre, ainsi que la chape et le revêtement de résine, étant précisé qu'entre ces deux derniers éléments il n'y avait pas de feutre. Il ressort par contre du second procès-verbal la présence de huit traces d'infiltration d'eau avec du salpêtre, voire du calcaire et des stalactites, sous la coursive, allant de l'angle du bâtiment du côté Genève jusqu'en direction de l'entrée, côté lac.

A la demande de A_____, K_____, maître couvreur et expert de l'enveloppe du bâtiment, s'est rendu à la villa le 28 juin 2012. Selon son rapport du 16 juillet 2012, les pierres de la coursive avaient déjà été déposées lors de son inspection. Le choix du type de résine pour cette réalisation était exempt de toute critique. Toutefois, le travail de préparation de la dalle brute n'était pas accompli dans les règles de l'art, de sorte qu'une réfection totale était nécessaire.

A_____ a finalement fait exécuter par une entreprise tierce les travaux d'étanchéité de la coursive. Les travaux ont été exécutés par l'entreprise L_____ et se sont élevés à 30'490 fr., montant réglé par A_____. Selon cette entreprise, une réfection partielle n'était pas possible (Témoin L_____, pv du 14.11.2013, p. 27-28).

L'entreprise M_____ a pour sa part déposé et reposé les dalles recouvrant la coursive (audition de N_____, représentant de B_____, pv du 09.02.12, p. 13). Ces travaux ont fait l'objet d'une facture datée du 13 septembre 2013 (pièce 75 appelant).

o. Le Tribunal a procédé à l'audition de plusieurs témoins, notamment de E_____, dont l'entreprise a, en qualité de sous-traitante de B_____, réalisé l'étanchéité de la coursive. De la résine avait été appliquée sur la surface inférieure de la dalle, mais, après cette pose, la coursive était restée sans revêtement pendant plusieurs mois. E_____ avait été appelée pour contrôler l'étanchéité avant que ne soit posé le revêtement de pierre et, à ce moment, aucune infiltration d'eau n'avait été constatée. Lors du test effectué par l'huissier judiciaire, il avait pu observer que la pierre avait été posée directement sur un lit de mortier sans joint de dilation et sans une couche de protection, tel qu'un feutre, alors qu'en principe une protection était placée. Il ne considérait pas avoir mal accompli son travail. Toutefois, à l'issue de cette séance, il avait proposé de remettre en l'état l'étanchéité, étant précisé que l'idée était de réparer les endroits endommagés et non pas de refaire intégralement l'étanchéité (pv du 31.01.2013, p. 5-7).

p. La cause a été gardée à juger par le Tribunal à l'issue de l'audience de plaidoiries du 14 janvier 2014.

Les arguments des parties devant la Cour seront repris ci-après en tant que de besoin.

EN DROIT

1. **1.1** Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011, les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce de la contestation d'une décision notifiée après le 1^{er} janvier 2011, la voie de droit est régie par le nouveau droit de procédure.

1.2 Le jugement attaqué constitue une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). La voie de l'appel est ouverte, dès lors que la valeur litigieuse au dernier état des conclusions de première instance est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

L'appel a été formé dans le délai de 30 jours prévu par l'art. 311 al. 1 CPC.

Cette disposition prévoit également qu'il incombe à l'appelant de motiver son appel, c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit pas de renvoyer à une écriture antérieure, 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 l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 p. 375; arrêt du Tribunal fédéral 5A_89/2014 du 15 avril 2014 consid. 5.3.2).

La motivation de l'appel constitue une condition de recevabilité, qui doit être examinée d'office. Lorsque l'appel est insuffisamment motivé, l'autorité cantonale n'entre pas en matière (arrêt du Tribunal fédéral 5A_89/2014 précité).

En l'espèce, l'appelant conclut à l'annulation des chiffres 1 à 6 du jugement querellé, lesquels concernent la demande principale formée par B_____, mais il ne formule aucun grief à l'encontre du raisonnement du Tribunal fondant cette partie du dispositif. L'appelant précise d'ailleurs en p. 5 de son appel que seuls sont remis en cause les points afférents aux défauts d'étanchéité de la coursive extérieure et aux défauts du parquet du rez supérieur, soit ceux qui faisaient l'objet de sa demande reconventionnelle.

L'appel doit donc être déclaré irrecevable, pour défaut de motivation, en tant qu'il est dirigé contre les chiffres 1 à 6 du jugement du 22 avril 2014. Il est cependant recevable en tant qu'il concerne les chiffres 8 et 9 du jugement querellé.

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

- 2. 2.1** Les faits et les moyens de preuve nouveaux sont admissibles en appel aux conditions de l'art. 317 CPC. La Cour examine, en principe, d'office la recevabilité des faits et les moyens de preuve nouveaux en appel (REETZ/HILBER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 2013, n. 26 ad art. 317 CPC).

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 317).

Il appartient au plaideur qui entend invoquer des *nova* improprement dits devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance. Dans le système du CPC, cette diligence suppose qu'au stade de la première instance déjà, chaque partie expose l'état de fait de manière soigneuse et complète et qu'elle amène tous les éléments propres à établir les faits jugés importants (arrêt du Tribunal fédéral 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1, in SJ 2013 I 311 et les réf. citées; ACJC/1177/2013 du 27 septembre 2013 consid. 2.1).

2.2 En l'espèce, l'appelant produit en appel deux pièces (pièces 2 et 3) qui n'ont pas été déposées en première instance. Le devis complémentaire de M_____ du 30 septembre 2011 est antérieur à la date à laquelle la cause a été gardée à juger par le Tribunal et l'appelant n'explique pas ce qui l'aurait empêché de le produire plus tôt. Cette pièce est par conséquent irrecevable. Quant à l'attestation de M_____ du 26 mai 2014, établie à la demande de l'appelant, celui-ci ne démontre pas qu'il ne lui a pas été possible de solliciter et de produire ce document plus tôt. Cette pièce est dès lors également irrecevable.

2.3 L'appelant sollicite en outre pour la première fois en appel l'audition de C_____, membre de la Chambre suisse des experts, au motif que G_____,

l'expert qui s'est prononcé en première instance, se serait référé à des normes SIA inapplicables in casu.

L'appelant n'a cependant pas requis l'audition de cette personne au cours de la procédure de première instance, alors qu'il connaissait les normes SIA auxquelles l'expert G_____ se référerait, puisque ces normes sont mentionnées dans son premier rapport, daté du 29 décembre 2008 et produit par l'appelant. Dans la mesure où cette offre de preuve nouvelle porte sur des éléments connus de l'appelant en première instance, les conditions posées par l'art. 317 al. 1 CPC ne sont pas réunies pour procéder à son administration.

3. L'appelant fait en premier lieu valoir que c'est à tort que le Tribunal a considéré qu'aucun montant ne lui était dû en relation avec les défauts allégués affectant les parquets du rez supérieur.

3.1 Selon l'art. 364 al. 1 CO, la responsabilité de l'entrepreneur est soumise, d'une manière générale, aux mêmes règles que celle du travailleur dans les rapports de travail. Cette disposition renvoie à l'art. 321a al. 1 CO, qui prévoit que le travailleur exécute avec soin le travail qui lui est confié et sauvegarde fidèlement les intérêts légitimes de l'employeur.

L'entrepreneur répond ainsi envers le maître du dommage causé par la violation de son devoir de diligence selon les principes posés aux articles 97 ss et 364 al. 1 CO. Conformément à l'art. 101 CO, l'entrepreneur doit répondre du comportement de ses auxiliaires, y compris de ses sous-traitants, comme de son propre comportement. Il est en principe indifférent à cet égard que le dommage survienne avant ou après la livraison de l'ouvrage. Toutefois, l'entrepreneur répond des défauts de l'ouvrage livré selon les règles particulières de la responsabilité pour les défauts, et ce que le défaut en question soit ou non la conséquence de la violation d'une obligation de diligence (GAUCH, Le contrat d'entreprise, 1999, p. 252, n° 853).

L'art. 2 al. 2 de la norme SIA 118 édition 1977/1991 prévoit que les dispositions des articles 363 à 379 CO s'appliquent au contrat, à moins que la norme y déroge. L'art. 23 al. 2 SIA-118 précise que les parties répondent de l'inexécution ou de l'exécution imparfaite de leurs obligations conformément aux dispositions du contrat et de la loi (art. 97 ss et 363 ss CO).

Selon l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit.

3.2 En l'espèce, il n'est pas contesté que les parties sont liées par un contrat d'entreprise au sens des arts. 363 ss CO, auquel les dispositions de la norme SIA 118 ont été intégrées.

Il n'est pas non plus contesté que les travaux de parquetage n'étaient pas inclus dans ce contrat. L'appelant soutient cependant que l'intimée lui a causé un dommage en relation avec les parquets précités, dans la mesure où ceux-ci ont été endommagés suite à des violations de son devoir de diligence, à savoir d'une part le dégât d'eau qui s'est produit le 15 septembre 2008 et, d'autre part, la surchauffe survenue en novembre 2008.

Selon les constatations de l'expert, le dégât d'eau et la surchauffe ont effectivement été les deux causes concomitantes du tuilage des parquets.

La Cour constate cependant que l'appelant a allégué pour la première fois en appel que l'intimée serait responsable du dégât d'eau précité. Cette allégation nouvelle est ainsi tardive au sens de l'art. 317 al. 1 CPC et doit dès lors être considérée comme irrecevable.

En tout état de cause, aucun élément du dossier n'établit que l'intimée aurait une quelconque responsabilité dans le dégât d'eau précité. En effet, l'appelant ne donne aucune précision sur la teneur du devoir de diligence qui aurait été violé par l'intimée dans ce cadre. Il ressort en outre de l'audition de l'appelant et de celle du témoin F_____, ancien directeur de l'intimée, que la cause de l'inondation a été un joint qui a lâché dans les WC de la maison du gardien et que le plombier était responsable de ce problème. Or il n'est pas allégué - ni d'ailleurs démontré - que les travaux de plomberie en question étaient inclus dans le contrat conclu par les parties. L'on ne peut par conséquent pas retenir que l'intimée a violé son devoir de diligence en relation avec le dégât d'eau de septembre 2008.

En ce qui concerne la surchauffe du système de chauffage intervenue entre le 5 et le 10 novembre 2008, laquelle constitue l'autre cause nécessaire du tuilage des parquets, c'est à juste titre que le Tribunal a retenu que la maintenance de l'installation de chauffage n'était pas incluse dans les prestations contractuelles à charge de l'entrepreneur, puisque le contrat ne vise que les travaux d'installation du chauffage.

Si l'on peut éventuellement admettre, comme le soutient l'appelant, que l'installation du chauffage devrait inclure la première mise en route de celui-ci, les obligations de l'entreprise chargée de l'installation du chauffage ne sauraient s'étendre à la période postérieure à cette première mise en route. Or en l'espèce, le chauffage a été mis en route une première fois en octobre 2007 et la réception des travaux relatifs au chauffage a eu lieu le 3 avril 2008, sans que les procès-verbaux de réception ne mentionnent de défaut. La surchauffe intervenue en novembre 2008, suite à la remise en route du chauffage après son interruption durant la belle saison ne saurait ainsi être imputée à l'intimée, à défaut de spécification contractuelle expresse prévoyant que celle-ci était chargée de la maintenance du système de chauffage.

Compte tenu de ce qui précède, l'appelant, qui avait la charge de la preuve à cet égard, n'a pas établi que l'intimée aurait violé son devoir de diligence en relation avec le tuilage des parquets. Il n'y a par conséquent pas lieu d'examiner les autres conditions de la responsabilité de l'entrepreneur pour les dommages causés au maître. Le jugement querellé devra dès lors être confirmé sur ce point.

4. L'appelant fait ensuite grief au Tribunal d'avoir considéré qu'en dépit du fait que l'intimée répondait des défauts d'étanchéité de la coursive, aucun montant ne devait lui être alloué à ce titre car il n'avait pas établi la quotité de son dommage. L'intimée relève pour sa part que non seulement l'appelant n'a pas prouvé la quotité de son dommage, mais qu'il n'a pas non plus démontré qu'elle était responsable des problèmes d'étanchéité de la coursive.

4.1 L'entrepreneur répond des défauts de l'ouvrage, que ce soit en application du code des obligations au sens des arts. 363 ss CO ou de la norme SIA-118 aux quatre conditions générales suivantes : l'entrepreneur a livré l'ouvrage, l'ouvrage est affecté d'un défaut, le défaut n'est pas imputable au maître et celui-ci n'a pas accepté l'ouvrage.

Les droits à la garantie pour les défauts s'ouvrent au maître qui, en sus, a respecté ses devoirs de vérification de l'ouvrage et d'avis des défauts.

Le défaut se définit comme l'absence d'une qualité promise ou convenue, c'est-à-dire d'une qualité que le maître d'ouvrage était de bonne foi en droit d'attendre même sans convention spéciale (art. 166 al. 2 SIA-118).

Selon l'art. 166 al. 4 SIA-118, il n'y a pas de défaut lorsque la différence que l'ouvrage présente par rapport au contrat est exclusivement due à la faute du maître ou de ses auxiliaires, sous réserve du devoir d'avis de l'art. 25 de la norme.

L'entrepreneur répond des défauts sans égard à leur cause et indépendamment de toute faute (art. 165 al 2 SIA-118). Il répond envers le maître de l'ouvrage des travaux effectués par ses sous-traitants (art. 168 et art. 29 al. 2 et 5 SIA-118).

L'article 174 al. 3 SIA-118 prévoit un renversement du fardeau de la preuve par rapport au droit ordinaire en ce qui concerne l'existence de défauts. En cas de contestation, il appartient en effet à l'entrepreneur de prouver qu'un fait relevé ne constitue pas un manquement au contrat, ni par conséquent un défaut (CHAIX, Commentaire romand, Code des obligations I, 2012, n. 73 ad art. 368 CO).

Le maître de l'ouvrage dispose d'un délai de deux ans qui commence à courir dès la réception de l'ouvrage pour invoquer les défauts, de quelque nature qu'ils soient, quel que soit le moment auquel le maître les a découverts pendant ce délai (art. 160 al. 1 et 172 al. 2 art. 173 al. 1 SIA-118).

La norme SIA-118 institue la primauté au droit à la réfection de l'ouvrage en cas de défauts avant de pouvoir exercer les autres droits alternatifs que sont l'action en réduction du prix (art. 169 al. 1 ch. 1 SIA-118) ou le droit à la résolution du contrat, envisageable pour autant que l'enlèvement de l'ouvrage ne présente pas pour l'entrepreneur d'inconvénient excessif et que le maître ne puisse être équitablement contraint d'accepter l'ouvrage (art. 169 al. 1 SIA-118).

En l'absence de réfection dans un délai convenable ou lorsque l'entrepreneur a expressément refusé d'éliminer le défaut ou qu'il en est manifestement incapable (art. 169 al. 2 SIA-118), le maître peut à nouveau exercer les trois droits de garanties qui lui sont offerts. Il peut ainsi persister à exiger la réparation de l'ouvrage - pour autant qu'elle n'entraîne pas de dépenses excessives par rapport à l'intérêt que présente l'élimination du défaut - et est en droit de faire exécuter la réparation par un tiers aux frais et aux risques de l'entrepreneur (art. 169 al. 1 ch. 1 et 170 al. 1 SIA-118).

En cas d'exécution par substitution, le dommage du maître équivaut à l'intérêt qu'il avait à l'exécution régulière et gratuite de l'obligation de réfection de l'entrepreneur. Le maître pourra ainsi porter en compte tous les frais se rapportant à l'achèvement de l'ouvrage, respectivement à l'élimination du défaut de sorte à ce qu'il soit replacé dans la situation où il serait si le défaut avait été supprimé. (GUIGNARD, La garantie pour les défauts, Droit de la construction 2013, p. 16-17 et réf. citées).

4.2 En l'espèce, l'intimée ne conteste en appel ni l'existence d'un défaut d'étanchéité affectant la coursive qui longe, en contrebas, les gradins de la terrasse côté lac, ni le fait que l'avis des défauts ait été donné à temps. Elle ne remet en outre pas en cause le fait que l'appelant était en droit de faire appel à un tiers pour remédier aux défauts, dans la mesure où elle-même avait refusé de le faire.

Elle fait cependant valoir que, contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal, il n'est pas établi qu'elle soit responsable du défaut car celui-ci a pu être causé soit par le fait qu'aucune couche de protection, telle un feutre, n'a été appliquée avant la pose du revêtement de surface en pierre, soit par le fait que la coursive est restée pendant plusieurs mois sans revêtement de protection.

Sur ce point, l'intimée perd de vue que, en application des articles 174 al. 3 et 166 al. 4 SIA-118, c'était à elle qu'il incombait de prouver que le défaut d'étanchéité était exclusivement dû à la faute de A_____ ou à celle de l'un de ses auxiliaires au sens de l'art. 166 al. 4 SIA-118. L'on rappellera également qu'à teneur de l'art. 165 al. 2 SIA-118, l'entrepreneur répond des défauts sans égard à leur cause et indépendamment de toute faute, étant précisé qu'il répond également des travaux effectués par ses sous-traitants (art. 168 et art. 29 al. 2 et 5 SIA-118).

Or, en l'espèce, à part l'intimée, le seul témoin ayant évoqué l'absence de pose de protection, telle que feutre, est le sous-traitant de l'intimée. Il n'a cependant pas déclaré qu'il s'agissait là de la cause exclusive du manque d'étanchéité, se limitant à relever qu'en principe un feutre était posé.

En outre, le dossier ne contient aucun élément probant permettant de retenir que le défaut d'étanchéité est dû au fait que la coursive est restée plusieurs mois sans revêtement. Au demeurant, si tel avait été le cas, l'entrepreneur ou son sous-traitant aurait dû, en application de l'art. 25 SIA-118, attirer l'attention du maître sur le risque ainsi encouru, ce qu'il n'allègue pas avoir fait. Cela est d'autant plus vrai que le sous-traitant est revenu vérifier l'étanchéité de la coursive juste avant la pose du revêtement, à la demande du maître.

C'est par conséquent à juste titre que le Tribunal a considéré que l'intimée répondait du défaut d'étanchéité de la coursive.

Le devis de l'entreprise L_____ du 7 juin 2012 (pièce 58 appelant) ainsi que les déclarations du témoin L_____ et les constatations de K_____ (pièce 57 appelant) établissent que la réfection totale de l'installation au niveau de l'étanchéité était nécessaire. Une réfection partielle se heurtait en effet à différents obstacles techniques (résine en place se décollant et appliquée sur un support non préparé, "saponification" de la résine en place, absence d'accrochage mécanique, joints de dilatation non effectués dans les règles). La facture finale de L_____ du 30 octobre 2012 (pièce 59 appelant) atteste par ailleurs de ce que les travaux de réfection de l'étanchéité ont été effectués pour le prix de 30'490 fr.

Ce montant ne comprenait pas les frais de dépose et de repose des dalles recouvrant la terrasse, travaux effectués par l'entreprise M_____ pour le prix de 97'094 fr. selon le poste "L" de la facture du 13 septembre 2013 (pièce 75 appelant). Ce document est suffisant pour établir la quotité du dommage. En effet, il n'est pas contesté que les travaux de dépose et repose des dallages de la terrasse étaient nécessaires dans le cadre de la réfection de l'étanchéité et que ces travaux ont été effectués par M_____. En outre, même si la formulation du poste "L" de la facture précitée est un peu lapidaire, on comprend que ce poste concerne bien les travaux allégués par l'appelant dans la mesure où d'une part il s'agit du seul poste relatif à la dépose et pose de dallage et où, d'autre part, aucun autre poste ne concerne des travaux effectués sur la terrasse.

L'appel sera par conséquent admis sur ces points. Les chiffres 8 et 9 du jugement entrepris seront ainsi annulés et l'intimée sera condamnée à verser à l'appelant le montant de 127'584 fr. (30'490 fr. + 97'094 fr.), avec intérêts à 5% l'an dès le 24 septembre 2010, date du dépôt de la demande reconventionnelle.

- 5. 5.1** Lorsque l'autorité d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de première instance (art. 318 al. 3 CPC).

Cette question s'examine selon l'ancien droit de procédure applicable (aLPC), puisque la procédure en première instance a été régie par celui-ci jusqu'à la clôture de l'instance (art. 404 al. 1 CPC).

En procédure civile genevoise, la répartition des frais et dépens était régie par le principe dit du résultat (art. 176 al. 1 aLPC). Si les parties succombaient respectivement sur un ou plusieurs chefs, le juge décidait si elles devaient se rembourser leurs dépens et, dans l'affirmative, dans quelle proportion (art. 178 aLPC). Les frais et dépens étaient donc mis à la charge des parties dans la mesure où elles succombaient.

En l'occurrence, à l'issue de la procédure d'appel, l'appelant, sur demande reconventionnelle, obtient gain de cause sur le principe de la demande, mais non sur le montant réclamé puisqu'il ne se voit allouer que 133'673 fr. 30 sur les 319'481 fr. qu'il réclamait. Il se justifie ainsi de condamner l'intimée à supporter la moitié de ses dépens. Le Tribunal avait en outre, sans que cela soit critiqué par les parties, fixé à 500 fr. l'indemnité de procédure due à A_____ par B_____, soit un montant réduit à 1/6 du total des dépens. Il convient par conséquent de condamner l'intimée à verser à l'appelant un montant de 1'500 fr. au titre de participation aux honoraires d'avocat (6 x 500 fr. : 2).

5.2 Les frais d'appel (frais judiciaires et dépens) sont régis par le nouveau droit (art. 405 al. 1 CPC) lequel prévoit que ceux-ci sont répartis selon le sort de la cause lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause (art. 106 al. 2 CPC).

Compte tenu de la valeur litigieuse (319'481 fr. selon les dernières conclusions de l'appelant en première instance, supérieures à celles de l'intimée (art. 94 al. 1 et 308 al. 2 CPC)), des intérêts en jeu et de la complexité de la cause, les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 12'500 fr. (art. 5, 17 et 35 du RTFMC) et mis à charge des parties à raison d'une moitié chacune.

Les frais judiciaires seront compensés avec l'avance de frais versée par l'appelant (art. 111 al. 1 CPC), qui restera acquise à l'Etat de Genève. L'intimée sera donc condamnée à verser à l'appelant le montant de 6'250 fr. au titre des frais d'appel.

Compte tenu de l'issue du litige, il se justifie de condamner l'intimée à verser à l'appelant des dépens réduits à 4'000 fr., débours et TVA compris (art. 85 et 90 RTFMC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare irrecevable l'appel formé contre les chiffres 1 à 6 du jugement précité.

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre les chiffres 8 et 9 du jugement JTPI/5231/2014 rendu le 22 avril 2014 par le Tribunal de première instance dans la cause C/1833/2010-18.

Au fond :

Annule les chiffres 8 et 9 de ce jugement et, cela fait, statuant à nouveau :

Condamne B_____ à payer à A_____ 127'584 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 24 septembre 2010.

Condamne B_____ à prendre en charge la moitié des dépens de première instance, y compris une indemnité de procédure de 1'500 fr. valant participation aux honoraires d'avocat de A_____.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires de l'appel à 12'500 fr. et les met à charge des parties à raison d'une moitié chacune.

Les compense avec l'avance de frais effectuée par A_____, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne en conséquence B_____ à verser à A_____ 6'250 fr. au titre des frais judiciaires.

Condamne B_____ à verser en outre à A_____ 4'000 fr. au titre des dépens d'appel.

Siégeant :

Monsieur Jean-Marc STRUBIN, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Madame Anne-Lise JAQUIER, greffière.

Le président :

Jean-Marc STRUBIN

La greffière :

Anne-Lise JAQUIER

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.