



POUVOIR JUDICIAIRE

C/20719/2016

ACJC/1376/2021

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU JEUDI 21 OCTOBRE 2021

Entre

A_____ SA, sise _____ [GE], appelante d'un jugement rendu par la 5ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 24 février 2021, comparant par Me Dominique LEVY, avocat, LEVY CONSEIL, rue de Beaumont 3, case postale 24, 1211 Genève 12, en l'Étude duquel elle fait élection de domicile,

et

1) **Madame B**_____, domiciliée _____ [GE], autre intimée, comparant par Me Corinne NERFIN, avocate, BORY & ASSOCIES, place Longemalle 1, 1204 Genève, en l'Étude de laquelle elle fait élection de domicile.

2) **C**_____, sise _____ [ZH], intimée, comparant par Me Serge ROUVINET, avocat, Rouvinet Avocats, rue De-Candolle 6, case postale 5256, 1211 Genève 11, en l'Étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 25 octobre 2021.

EN FAIT

- A. Par jugement JTPI/2494/2021 du 24 février 2021 communiqué aux parties le jour-même pour notification, le Tribunal de première instance a débouté A_____ SA de toutes ses conclusions (ch. 1 du dispositif), ordonné au Conservateur du Registre Foncier de procéder à la radiation de l'inscription provisoire de l'hypothèque légale inscrite au profit de A_____ SA à hauteur de 480'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 11 avril 2016 sur le bien-fonds (sic) n° 1_____, parcelle de base n° 2_____ de la Commune de D_____ [GE] dont B_____ est propriétaire (ch. 2), communiqué au Registre Foncier le chiffre 2 du dispositif du jugement en vue de son exécution (ch. 3), arrêté les frais judiciaires à 31'240 fr., compensés avec les avances de frais fournies par les parties, mis ces frais à la charge de A_____ SA, condamné A_____ SA à payer à B_____ le montant de 7'000 fr., et invité les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer à A_____ SA le solde de son avance de frais en 200 fr. et à restituer à B_____ le solde de son avance de frais en 1'300 fr. (ch. 4), condamné A_____ SA à payer à B_____ le montant de 21'000 fr. TTC au titre de dépens (ch. 5), condamné A_____ SA à payer à [la compagnie d'assurances] C_____ le montant de 21'000 fr. TTC au titre de dépens (ch. 6), et débouté les parties de toutes autres conclusions.

En substance, le Tribunal a tout d'abord considéré que C_____ n'avait pas la qualité pour défendre dans la procédure. En outre, constatant que A_____ SA et B_____ étaient liées par un contrat d'entreprise visant l'exécution des travaux de remise en état suite à un incendie acceptés par l'assurance à hauteur de 479'742 fr. et non encore exécutés au moment de la conclusion du contrat, il a retenu que A_____ SA avait exécuté des travaux pour un montant de l'ordre de 193'000 fr. dans les locaux propriété de B_____, celle-ci ayant versé des acomptes de l'ordre de 200'000 fr., de sorte que A_____ SA, qui n'avait pas prouvé avoir effectué d'autres travaux que ceux retenus dont elle réclamait le paiement, n'était pas en droit de se voir allouer une quelconque somme supplémentaire, sa créance étant couverte par les paiements effectués par B_____. Il a enfin retenu que les déclarations de réception sans réserve des travaux et de quittance pour solde signées par B_____ étaient invalides et ne la liaient pas.

- B. a. Par acte expédié le 26 mars 2021 à l'adresse du greffe de la Cour de justice A_____ SA a appelé de ce jugement concluant à son annulation et à la condamnation de B_____ à lui verser la somme de 241'222 fr. avec intérêts à 5% du 11 avril 2016, sous suite de frais et dépens. Subsidiairement, elle conclut à la condamnation de B_____ à lui payer la somme de 236'146 fr. avec intérêts à 5% dès le 11 avril 2016, sous suite de frais et dépens.

En substance, elle fait grief au premier juge d'avoir violé les art. 8 CC et 152 CPC dans la mesure où sa partie adverse ne serait pas parvenue à prouver que certains travaux prétendument non exécutés ne l'auraient pas été et que le Tribunal se serait indument écarté à ce propos de l'expertise qu'il avait lui-même ordonnée. Elle considère de plus que le Tribunal aurait violé l'art. 363 CO estimant, à bien la comprendre, que les parties avaient conclu un accord visant l'exécution des travaux prévus pour un montant de 480'000 fr. et que cette somme lui était dès lors due quoiqu'il en soit, l'ouvrage global ayant par ailleurs été livré et reçu par l'intimée B_____ le 31 mars 2016. Ne retenant pas cette réception, le Tribunal aurait en outre violé l'art. 367 CO. En dernier lieu, elle fait grief au Tribunal d'avoir violé l'art. 370 CO en retenant comme valable l'avis donné par l'intimée d'un défaut caché relatif à la ventilation posée par A_____ SA, alors que cet éventuel défaut n'étant pas caché, le Tribunal aurait dû retenir que l'avis était tardif. Elle admet toutefois que soit retranché du montant qu'elle réclame, la valeur de certains travaux non exécutés.

b. Par réponse à l'appel du 11 juin 2021 l'intimée B_____ a conclu au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement attaqué, sous suite de frais et dépens.

En substance, elle conteste les griefs faits au jugement de première instance considérant au contraire que l'analyse du premier juge doit être confirmée en tous points, les travaux dont le paiement du prix est réclamé par l'appelante n'ayant pas été exécutés, ce qui avait été démontré, notamment par l'expertise ordonnée.

c. C_____ n'a pas répondu à l'appel.

d. Par réplique et duplique des 13 et 27 juillet 2021, les parties ayant rédigé des écritures ont persisté dans leurs conclusions. C_____ ne s'est pas manifestée.

Sur quoi, les parties ont été informées le 27 juillet 2021 du fait que la cause était mise en délibérations.

C. Ressortent pour le surplus de la procédure les faits pertinents suivants :

a. A_____ SA est une société de droit suisse inscrite au Registre du commerce de Genève depuis 1998. Elle a notamment pour but social d'"agir comme maître d'œuvre et fournir des conseils dans le domaine de l'immobilier".

Ses administrateurs actuels sont E_____ (depuis février 2013) et F_____ (depuis septembre 2018).

Son actionnaire unique est G_____. Ce dernier est également consultant et apporteur d'affaires de la société, qui n'a pas d'employé.

b. B_____ est propriétaire de plusieurs immeubles en Suisse romande parmi lesquels la parcelle n° 2_____ de la Commune de D_____ qui contient un

bâtiment no 1_____ destiné à la restauration sous l'enseigne "H_____"; le restaurant est géré par I_____, locataire des locaux et exploitant depuis 2014.

La Banque Cantonale de Genève est inscrite comme créancier-gagiste de cet immeuble.

Entre juillet 2015 et avril 2016, B_____ et G_____ ont entretenu des relations intimes.

c. C_____ est une société d'assurance inscrite au registre du commerce de Zurich.

d. En date du 7 avril 2015, un incendie a ravagé le bâtiment no 1_____ sis sur la parcelle précitée. Ce bâtiment était assuré contre l'incendie par C_____.

Par courrier du 16 avril 2015, J_____ a rappelé à C_____ l'existence de son droit de gage immobilier sur l'immeuble et l'a rendue attentive au fait que le montant des indemnités d'assurance devait être versé au profit du prêt hypothécaire ouvert en ses livres au nom de B_____.

C_____ a alors mis en place une procédure pour l'indemnisation du sinistre : les devis, sollicités par la propriétaire ou son architecte, devaient être remis au fur et à mesure à son expert pour accord, des acomptes étaient régulièrement versés sur un compte bancaire ouvert auprès de J_____ et enfin, les factures finales des entreprises devaient être transmises à l'expert pour contrôle. K_____, architecte et expert indépendant, mandaté par C_____ a eu pour mission de contrôler les dommages et de donner son feu vert, après acceptation et/ou correction des travaux devisés.

e. Le 17 avril 2015, B_____ a mandaté L_____, architecte, pour la représenter dans le cadre du sinistre et des travaux de réhabilitation du restaurant.

L_____ a alors sollicité de nombreuses entreprises pour la réalisation des travaux à effectuer, soit notamment :

- la société M_____ pour les travaux d'assainissement : cette dernière a devisé ses interventions à respectivement 77'087 fr. 80, 22'262 fr. 05 et 14'975 fr. 17, devis admis par C_____. C_____ a versé directement à la société M_____ les sommes de 77'087 fr. 80 et 22'262 fr. 05 et B_____ a versé à cette société la somme de 14'975 fr. 15 le 7 décembre 2015.
- La société N_____ SA pour les travaux de sanitaires : cette dernière a devisé son intervention à 19'833 fr. 75 TTC en mai 2015, devis accepté par L_____ et C_____. Etaient notamment prévus les travaux suivants : la coupure d'eau, la dépose des appareils défectueux, la remise en eau et l'élimination des déchets (1'961 fr. 30 HT), la pose et la fourniture d'une

baignoire et d'accessoires, (7'248 fr. HT au total), la pose et la fourniture d'un lavabo, d'un meuble sous-lavabo et d'accessoires (4'387 fr. HT au total), la pose et la fourniture d'un nouveau WC et d'accessoires (1'040 fr. HT au total), l'exécution de conduites d'alimentation eau chaude et froide jusqu'aux WC, lavabo et baignoire (2'150 fr. HT), l'exécution de conduites d'eaux usées jusqu'aux WC, lavabo et baignoire (1'890 fr. HT) ainsi que la pose d'un robinet antigel à l'extérieur (273 fr. HT).

Seule la première partie des travaux ayant été effectuée (dépose des appareils défectueux et élimination des déchets), N_____ SA a facturé la somme de 2'118 fr. 20 TTC (1'961 fr. 30 HT + 156 fr. 90 de TVA), le 28 octobre 2015, montant ramené à 2'000 fr. et payé directement par B_____ le 17 novembre 2015.

- La société O_____ SA pour les travaux de carrelage : cette dernière a devisé son intervention à 11'098 fr. 10, en juin 2015, devis accepté par C_____. Etaient notamment prévus les travaux de démolition de l'existant (2'290 fr.), la préparation du sol et des murs (2'666 fr.), la fourniture et la pose d'un muret de baignoire et de deux tablettes (390 fr.), la fourniture et la pose de carreaux de sol (890 fr. dont 400 fr. de matériel) et la fourniture et la pose de faïences murales (6'556 fr. dont 1'440 fr. pour le matériel).

Seule une partie des travaux ayant été effectuée, O_____ SA a facturé 3'813 fr. 50 TTC le 14 octobre 2015, montant ramené à 3'700 fr. et payé directement par B_____ le 17 novembre 2015; ce montant correspond au piquage et à l'évacuation des anciennes faïences et carrelages ainsi qu'au ponçage du sol.

- La société P_____ & Cie SA pour les travaux de menuiserie extérieure : P_____ & Cie SA a devisé son intervention à 5'611 fr. 70 en mai 2015, devis accepté par L_____ et par C_____. Etaient prévus le remplacement des verres cassés d'une porte-fenêtre et de fenêtres dans la cuisine, la repose des baguettes existantes, le remplacement d'une serrure et le remplacement d'une tringle de fenêtre. Ce montant a été payé directement par B_____ le 7 décembre 2015.
- La société P_____ & Cie SA pour les travaux de sous-couverture de la charpente : P_____ & Cie SA a devisé son intervention à 16'524 fr. TTC pour la pose et la fourniture de lambris en sapin à peindre (180 m2) en juillet 2015, montant admis par C_____. Ce montant a été payé directement par B_____ les 22 septembre et 7 décembre 2015.
- La société P_____ & Cie SA pour les travaux d'isolation de la charpente : P_____ & Cie SA a devisé son intervention à 58'675 fr. 86 TTC en mai 2015, montant admis à hauteur de 54'306 fr. 20 TTC par C_____. Ce

montant a été payé directement par B_____ les 22 septembre et 7 décembre 2015.

- La société P_____ & Cie SA pour la pergola : P_____ & Cie SA a devisé son intervention à 15'559 fr. TTC en août 2015, devis accepté par C_____.
- La société Q_____ SARL pour les premiers travaux d'électricité : cette dernière a devisé son intervention à 380 fr. et 730 fr. en mai et juin 2015, devis acceptés par C_____. Ces montants ont été payés directement par B_____ le 22 septembre 2015.
- La société R_____ SA pour les travaux d'électricité : cette dernière a devisé son intervention à 55'077 fr. 05 TTC en mai 2015 (avec rabais), devis accepté par L_____ et par C_____. Etaient prévus la préparation provisoire du chantier (1'635 fr. 10 HT), le démontage des circuits et des installations existants et leur évacuation (2'407 fr. 20 HT), l'établissement de nouvelles installations dans la totalité de l'établissement (34'118 fr. 50 HT) et la fourniture de lustrerie (15'520 fr. 75 HT).

Seule une partie des travaux ayant été effectuée, R_____ SA a facturé 14'364 fr. 95 le 13 octobre 2015, montant ramené à 14'000 fr. et payé directement par B_____ le 7 novembre 2015. Ce montant correspond à la préparation provisoire du chantier, au démontage des circuits et installations existants ainsi qu'au tirage de 40 à 50% de nouvelles installations dans certaines pièces du restaurant.

- La société S_____ pour la fourniture d'échafaudages pour 4 mois : cette dernière a devisé son intervention à 12'401 fr. 25 TTC en juin 2015, devis accepté par C_____. En décembre 2015, S_____ a facturé 12'401 fr. 25. Ce montant a été payé directement par B_____ les 7 octobre 2015 et 25 janvier 2015.
- La société T_____ SA pour la réfection de la façade extérieure et autres travaux : en mai 2015, cette dernière a devisé son intervention à 21'686 fr. 18 TTC (avec comme variante 1, la réfection de toute la façade endommagée) ou 18'192 fr. 15 TTC (avec comme variante 2, la réfection de la seule zone noircie par la fumée); le devis pour les travaux envisagés selon la seconde variante a été accepté par C_____. Sur les travaux devisés, l'installation du chantier a été chiffrée à 2'530 fr. HT, le décrépissage et la réfection du crépi à l'identique sur la zone noircie à 1'841 fr. HT, la peinture et divers piquages à 5'044 fr. 80 HT, le lavage des pavés à 1'080 fr. HT, la dépose de moquettes à 3'549 fr. HT et le nettoyage des canalisations et regards à 2'800 fr. HT.

-
- La société U_____ SA pour la rénovation des pièces intérieures (peinture murs, plafond, etc.) et de certains éléments extérieurs : cette dernière a devisé son intervention à 123'796 fr. 90 en juin 2015 devis accepté par C_____.
 - La société V_____ pour le transport de bennes : cette dernière a devisé son intervention à 543 fr. 65, devis accepté par C_____.
 - La société W_____ SA pour l'évacuation des déchets et le nettoyage final : cette dernière a devisé ses interventions à respectivement 1'526 fr. 21 et 8'710 fr. 20 en juin 2015, devis acceptés par C_____. B_____ a payé directement la somme de 5'526 fr. 20 à cette société.
 - La société X_____ SA pour les travaux de revêtement de sol : cette dernière a devisé son intervention à 19'832 fr. 15 en juin 2015, devis accepté par C_____ à concurrence de 17'466 fr. 95.

Seule une partie des travaux ayant été effectuée, X_____ SA a facturé 2'079 fr. 45 TTC le 12 octobre 2015, montant ramené à 2'000 fr. et payé directement par B_____ le 17 novembre 2015; ce montant correspond à la dépose de la moquette et du parquet ainsi qu'à l'évacuation des déchets.

- La société Y_____, pour la pose de revêtement de sol, avait facturé au restaurant EUR 13'928.40 le 1^{er} février 2015 puis, pour le remplacement de certains éléments après sinistre, EUR 1'290.26 en décembre 2015.
- La société Z_____ SA pour le transport et l'entreposage de matériel : cette dernière a devisé ses interventions à respectivement 3'152 fr. 40 et 3'834 fr. Z_____ SA a facturé 7'024 fr. 75 pour le transport et 3'175 fr. pour la location d'un garde meuble d'août à décembre 2015, montants versés directement par B_____ le 25 janvier 2016. Z_____ SA a également facturé 1'095 fr. pour la location d'un garde meuble au 1^{er} trimestre 2016 ainsi que 812 fr. 65 pour la livraison des meubles en février 2016.
- La société AA_____ SA pour les travaux de menuiserie intérieure : cette dernière a devisé son intervention à 53'352 fr. en juillet 2015, devis accepté par C_____. Etaient prévues la réfection du bar (lessivage, ponçage et vernissage des habillages en chêne, démontage et fourniture de nouveaux meubles intérieurs avec plan de travail et bassin en inox et nettoyage et fabrication de nouvelles faces de 4 meubles à froid), travaux devisés à 25'400 fr. HT; la réfection de l'escalier donnant accès à l'étage et des balustrades (arrachage de moquette, lessivage, ponçage et vernissage), travaux devisés à 9'700 fr. HT ; la réfection des boiseries du restaurant et du café (démontage, nettoyage, ponçage et vernissage des habillages ainsi que fourniture et pose de nouveaux encadrements de fenêtres et portes), travaux

devisés à 12'500 fr. HT ; la réfection des rayonnages en sous-sol (démontage, fourniture et pose de nouveaux rayonnages), travaux devisés à 1'800 fr. HT.

- La société AB_____ SARL pour les travaux de serrurerie : cette dernière a devisé son intervention à 599 fr. 40 en juillet 2015, montant admis par C_____. Ce montant a été versé directement par B_____ le 25 janvier 2016.
- La société AC_____ SA pour les travaux liés au chauffage : cette société a devisé son intervention à 3'855 fr. 60 en août 2015, devis accepté par L_____ et C_____. Les travaux concernaient la dépose de l'ensemble des radiateurs (20 unités), le stockage et la repose après travaux de finition ainsi que le remplissage, la purge, le contrôle d'étanchéité, la mise en service et le contrôle de fonctionnement.
- La société AD_____ a devisé en mars 2016 la fourniture et la pose d'une chaudière à 18'000 fr. et la société AE_____ SA a facturé 1'000 fr. pour le contrôle de la chaudière, montants versés par B_____ le 11 octobre 2017.
- La société AF_____ pour la fourniture de matériel de cuisine et la fabrication de divers meubles de cuisine : cette dernière a devisé son intervention à 141'900 fr. TTC en mai 2015, devis accepté par L_____ et par C_____ à hauteur de 66'392 fr. TTC. La totalité des meubles a été refusée. Ont été acceptées par l'assurance les fournitures d'un fourneau modulaire (14'188 fr. HT), d'une friteuse (5'571 fr. HT), d'une salamandre (3'056 fr. HT), d'un four à pizza (2'130 fr. HT), d'un combi-steamer (14'983 fr. 50 HT), d'un lave-vaisselle (6'989 fr. 25 HT), d'une machine à glaçons (3'080 fr. HT), d'un bahut de congélation (794 fr. 75 HT), et d'un groupe frigorifique, un condensateur et deux évaporateurs (7'681 fr. 60 HT); les travaux d'installation ont été admis pour 3'000 fr. HT.
- La société AG_____ & Cie pour la ventilation : cette dernière a devisé son intervention à 65'067 fr. 84 en septembre 2015, devis accepté par C_____ à hauteur de 23'218 fr. 95 pour une partie des travaux sur la ventilation du sous-sol, et une partie des travaux sur la ventilation de la salle de restaurant au 1er étage; les travaux dans la cuisine pour la mise aux normes de sécurité-incendie ont été refusés étant considérés comme des améliorations. En octobre 2017, AG_____ & Cie a devisé à 44'119 fr. au total les travaux devant être réalisés pour que l'installation fonctionne, respectivement soit mise en conformité.
- La société AH_____ pour les travaux de couverture-ferblanterie : cette entreprise a devisé ses travaux à 47'599 fr. 38, montant admis par

l'assurance. Ce montant a été versé directement par B_____ les 6 octobre et 7 décembre 2015.

L_____ a en outre estimé ses propres honoraires à 45'090 fr., montant admis par C_____. Le 16 octobre 2015, B_____ lui a versé directement 10'000 fr.

f. Dans un premier temps, l'assurance a ainsi estimé le dommage à 721'008 fr. 78.

C_____ a versé directement la somme de 99'349 fr. 85 à l'entreprise M_____, ainsi que 350'000 fr. d'acomptes sur le compte J_____ les 21 août et 15 octobre 2015, soit au total 449'349 fr. 85.

Après présentation et validation des factures par K_____, les sommes dues ont été versées par J_____ aux entreprises.

Quant à B_____, elle a versé directement aux entreprises la somme totale de 204'657 fr. 95.

g. Le mandat de L_____ a été résilié par B_____ le 1er octobre 2015.

Après cette résiliation, B_____ a confié la suite des travaux à son compagnon d'alors G_____, qui a assumé la direction du chantier et eu contact avec tous les corps de métiers, ainsi qu'avec l'assurance.

A_____ SA a soutenu qu'elle avait été chargée de l'exécution des travaux qui n'avaient pas encore été réalisés avant son intervention. E_____, administrateur de A_____ SA, a exposé qu'il n'avait pas eu connaissance des travaux à effectuer, seul G_____ s'étant occupé du chantier, de trouver des sous-traitants et des relations avec B_____.

Selon G_____, il n'y avait pas de liste spécifique de travaux à effectuer mais uniquement l'obligation de remettre en état de fonctionner le restaurant pour le prix convenu avec l'assurance, sur la base d'un document établi par C_____, similaire à celui récapitulant la liste des travaux à effectuer et des devis acceptés par cette dernière.

Selon B_____, restaient alors encore à réaliser les travaux suivants pour un total de 479'742 fr. 55 (ce montant reprend les postes tels qu'acceptés par C_____, à l'exception de l'intervention des société Q_____ SARL (1er travaux d'électricité), M_____ (assainissement), AH_____ (couverture-ferblanterie), V_____ (évacuation benne) et W_____ SA (pour les travaux d'évacuation des déchets); les honoraires d'architecte ont en outre été réduits à 37'800 fr.) :

- Sanitaire : 19'833 fr.75
- Carrelage : 11'098 fr. 10

- Menuiserie extérieure : 5'611 fr .70
- Sous-couverture de la charpente (lambris) : 16'524 fr.
- Pergola : 15'559 fr. 45
- Electricité : 41'076 fr. 10 (55'077 fr. 05 - 14'000 fr. 95 déjà payés)
- Echafaudages : 12'401 fr. 25
- Façade extérieure : 15'459 fr. 80
- Plâtrerie/peintures intérieures : 123'796 fr. 90
- Nettoyage final : 8'710 fr. 20
- Revêtement de sol (moquette) : 17'466 fr. 95
- Déménagement : 3'834 fr.
- Menuiserie intérieure : 53'352 fr.
- Serrurerie : 599 fr. 40
- Chauffage : 3'855 fr. 60
- Matériel de cuisine : 66'392 fr.
- Ventilation : 23'218 fr. 95
- Honoraires d'architecte : 37'800 fr.

G_____, dont on ne sait à quel titre il intervenait pour l'appelante, a déclaré avoir sous-traité le chantier à un certain AI_____, lequel a pratiquement "traité" tout le chantier et vérifié les travaux. Aucun contrat écrit n'a été conclu et les travaux ont été payés à AI_____ au fur et à mesure de leur avancement. Aucune pièce n'a été versée au dossier s'agissant de ces versements allégués.

G_____ a également indiqué avoir dressé un procès-verbal de chantier au fur et à mesure de l'avancement des travaux; dans la mesure où il a modifié ledit procès-verbal à chaque stade d'avancement sur l'ancienne version, il a indiqué qu'il ne pouvait retrouver les procès-verbaux qui retracent la chronologie des travaux. Aucun procès-verbal n'a été remis à B_____ ni versé à la procédure.

h. Selon A_____ SA, l'accord portant sur la reprise du chantier a été formalisé par écrit par un "contrat d'entreprise générale" conclu entre B_____ et A_____ SA, daté du 1er octobre 2015 et rédigé par G_____, avec l'aide de son avocat, AJ_____.

Ce contrat stipule notamment que :

- Les travaux débuteront la 1ère semaine d'octobre (art. 3.1).
- L'entrepreneur général reprenant des travaux en cours précédemment interrompus pendant un certain temps, il ne peut pas fixer une date définitive de remise de l'ouvrage. De manière prévisionnelle, cette (sic) ouvrage sera livré fin avril 2016, hors retouche (art. 3.2).
- Le prix de l'ouvrage convenu entre les parties est fixé forfaitairement à 485'000 fr. TTC (art. 4.1).
- L'entrepreneur général reçoit en garantie de paiement la totalité du montant remboursé par les assurances au maître d'ouvrage, sous déduction des paiements effectués ce jour pour des travaux déjà effectués et payés (art. 4.1).
- En garantie de paiement, le maître d'ouvrage cède irrévocablement la totalité des prestations à recevoir des compagnies d'assurance couvrant le sinistre dès la date de signature de la convention (art. 4.2).
- Sont comprises dans le prix toutes les prestations et fournitures de l'entrepreneur général, de ses sous-traitants et de ses fournisseurs, nécessaires à l'exécution de l'ouvrage afin que le bâtiment soit rendu correctement exploitable comme restaurant par l'exploitant tel ou aussi proche que possible qu'il était avant le sinistre (...) (art. 5.1).
- Le montant dû par le contrat doit être payé à première réquisition de l'entrepreneur général lorsque les travaux seront terminés (art. 6.1).
- Tous les travaux de remise en état éventuels, de retouche et de garantie à exécuter après la réception de l'ouvrage et qui ne nuisent pas à l'usage des locaux construits ne peuvent en aucun cas être compensés par une retenue partielle ou totale du solde du prix de l'ouvrage (art. 6.2).
- L'entrepreneur général est autorisé à apporter lui-même les modifications qui apparaissent nécessaires ou opportunes en cours d'exécution, pour autant qu'elles ne compromettent pas la qualité de l'ouvrage et son exécution conforme aux règles de l'art ni qu'elles impliquent une augmentation du prix pour le maître d'ouvrage (art. 7.2).
- Le maître d'ouvrage accorde un droit de surveillance à G_____ tout au long de la réalisation, lequel s'exerce en supplément ou conjointement au suivi architectural du projet, confié par le maître d'ouvrage au cabinet AK_____ SA. Il agira également à tous effets en qualité de représentant du maître d'ouvrage (art. 8.3).

- Le maître d'ouvrage n'a pas de pouvoir d'instruction envers les sous-traitants et fournisseurs de l'entrepreneur général. Toute demande est à adresser par écrit à l'entrepreneur général exclusivement (art. 9.2).
- La réception et la vérification commune de l'ouvrage ont lieu sur convocation de l'entrepreneur général, cela indépendamment des travaux usuels de retouche et de garantie ou d'aménagements extérieurs encore à exécuter. L'entrepreneur avisera le maître de l'ouvrage ou son représentant au moins 10 jours à l'avance de la date fixée pour la réception et la vérification commune (art. 11.1).
- Pour la réception et la vérification, le maître de l'ouvrage délègue G_____ (art. 11.2).
- L'entrepreneur général (...) a droit (...) au paiement par le maître de l'ouvrage, de tous les travaux effectués par les entrepreneurs, les fournisseurs et lui-même (...) (art. 12.2).
- Dans la mesure où le présent contrat est forfaitaire pour un montant défini, le présent contrat n'est résiliable que contre paiement total d'un montant minimum de 485'000 fr. (...) (art. 13.1).
- Le maître de l'ouvrage reconnaît que toute entrave de son fait empêchant de réaliser l'ouvrage est de nature à causer à l'entrepreneur général un dommage au moins équivalent à la valeur des travaux devant encore être exécutés selon les termes du présent contrat (art. 13.2).
- En cas de survenance d'une telle éventualité, ainsi qu'en cas de non-paiement du prix, l'entrepreneur général peut requérir l'inscription d'une hypothèque légale couvrant tout ou partie du montant qui lui est dû (...) (art. 13.3).
- La responsabilité du financement complet de l'ouvrage incombe au maître de l'ouvrage qui déclare pour le surplus être assuré pour le paiement de la remise en état du bâtiment après sinistre par les assurances (art. 14.1).

Selon G_____, le montant des travaux avait été calculé sur la base de la somme que l'assurance avait accepté de payer pour les travaux à effectuer selon les devis établis par L_____ et qui restaient à exécuter sur la base desdits devis.

i. Le 24 mars 2016, I_____ a envoyé à G_____ le mail suivant : "Tout est parfait. Pour la cuisine je m'en occupe aucun souci je fais le nécessaire et pour les toilettes je reviens vers vous dès que j'ai eu l'autorisation d'exploiter".

I_____ a exposé avoir envoyé ce mail avant d'avoir commencé l'exploitation du restaurant; les appareils de cuisine fonctionnaient alors et les soucis sont apparus

postérieurement, notamment sur le four, sur l'un des foyers du piano et sur la table chaude.

B_____ a signé un document intitulé "Réception définitive et convention de fin des travaux - facture finale", daté du 31 mars 2016, par lequel elle a :

- Déclaré recevoir les locaux pour fin de travaux "sans réserve".
- Accepté la facture finale de A_____ SA d'un montant de 480'000 fr., payable dans les 10 jours à compter de la signature.
- Donné quittance pour solde de tout compte et de toute prétention.

Selon A_____ SA et G_____, ce document a été signé le 31 mars 2016.

B_____ allègue avoir signé ce document la première semaine d'avril 2016, n'étant pas à Genève le 31 mars 2016; elle allègue en outre l'avoir signé sans le lire, ni le comprendre, car elle faisait confiance à G_____, son compagnon d'alors et avoir été trompée par lui.

Selon G_____, un procès-verbal de réception des travaux aurait été établi par lui. Il s'est cependant "éliminé" avec les retouches qui ont été faites par la suite. L'administrateur de l'appelante E_____ n'était pas présent lors de la réception des travaux et n'a pas contrôlé ce qui avait été fait ou non.

Le restaurant a pu rouvrir entre mai 2016 et juin 2016 et des repas ont pu être servis midi et soir.

j. G_____ avait mis en contact B_____ et son avocat AJ_____ pour s'occuper d'un litige survenu avec C_____. G_____ a participé par écrit aux discussions qui ont eu lieu entre l'avocat et C_____. B_____ était tenue au courant en copie.

Le 11 avril 2016, E_____ a fait parvenir à B_____, G_____ et son conseil le contrat ainsi que le document de "réception de travaux - facture finale". Le 13 avril 2016, ces documents ont été communiqués à C_____ par l'avocat AJ_____ "agissant pour le compte de B_____". Il demandait à l'assurance de procéder au paiement de la facture de 480'000 fr. et de lui confirmer ledit paiement "dans les meilleurs délais".

Le 13 avril 2016, C_____ a répondu qu'aucun document ne lui avait été soumis pour accord avant signature et qu'aucun détail ne figurait quant aux travaux exécutés. Elle demandait s'il s'agissait d'une facture pour solde de tout compte, requérait des compléments d'information et indiquait ne pas pouvoir donner suite en l'état.

Le jour même, l'avocat AJ_____ a répondu qu'il s'agissait effectivement d'une facture pour solde de tout compte.

En date du 13 juillet 2016, A_____ SA a interpellé C_____ et J_____ et sollicité le versement du montant figurant sur sa facture finale du 31 mars 2016 (480'000 fr.), sans succès.

k. Le 11 août 2016, C_____ a transmis à l'avocat une proposition de règlement global pour un montant de 750'000 fr. Au vu des acomptes déjà versés (600'000 fr. au total, 350'000 fr. les 21 août et 15 octobre 2015 et 250'000 fr. en août 2016) et des montants déjà versés à M_____ (99'349 fr. 20), C_____ a proposé à B_____ de lui verser le solde soit 50'650 fr. 15.

Cette proposition a été acceptée par B_____ le 25 août 2016 et la somme de 50'650 fr. 15 versée environ une semaine après réception de la convention de règlement.

l. Le 14 juillet 2016, A_____ SA a requis l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, à concurrence de 480'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 11 avril 2016 sur le bien-fonds (sic) n° 1_____, parcelle de base n° 2_____ de la Commune de D_____ dont B_____ est propriétaire.

Le jour même, le Tribunal de première instance a fait droit à la requête sur mesures superprovisionnelles.

L'inscription a été opérée au Registre foncier le 14 juillet 2016; pour l'inscription, le Registre foncier a facturé 305 fr. d'émoluments et l'administration fiscale 1'021 fr. de droits d'enregistrement.

m. Le 5 août 2016, par la plume de son nouveau conseil, B_____ a requis de A_____ SA la remise de sa facture, de la liste des entreprises qui avaient travaillé sur le chantier, de la liste des travaux effectués et de toutes les factures reçues par A_____ SA dans le cadre du forfait convenu.

A_____ SA n'a pas donné suite à ce courrier.

n. Par ordonnance du 16 septembre 2016, notifiée aux parties le 19 septembre 2016, le Tribunal de première instance a admis la requête d'inscription provisoire de l'hypothèque légale et impartì à A_____ SA un délai de 30 jours dès la notification pour faire valoir son droit en justice.

o. Le 20 octobre 2016, A_____ SA a déposé en conciliation une demande en paiement contre B_____ et C_____ de 480'000 fr. et a requis l'inscription définitive de l'hypothèque légale.

p. Par courrier du 21 octobre 2016 à l'adresse du conseil de A_____ SA, B_____ a invalidé le contrat d'entreprise générale ainsi que la convention de fin des travaux, pour cause d'erreur et de tromperie. Elle fait valoir en outre avoir constaté que certains travaux n'avaient pas été exécutés et que de nombreux défauts étaient apparus. Elle réservait ses droits à l'encontre de A_____ SA et de G_____.

Par nouveau courrier audit conseil du 16 décembre 2016, B_____ a soutenu que sur les travaux commandés, devisés à 479'742 fr. 55, seuls 201'230 fr. 75 pouvaient être facturés par A_____ SA, les postes suivants pour un total de 278'511 fr. 80 devant être déduits de la facture :

- Carrelage : 11'098 fr. 10
- Menuiserie extérieure : 5'611 fr. 70
- Pergola : 15'559 fr. 45
- Echafaudages : 12'401 fr. 25
- Façade extérieure : 15'459 fr. 80
- Nettoyage final : 8'710 fr. 20
- Revêtement de sol (moquette) : 17'466 fr. 95
- Déménagement : 3'834 fr. + 3'152 fr. 40
- Menuiserie intérieure : 53'352 fr.
- Serrurerie : 599 fr. 40
- Chauffage : 3'855 fr. 60
- Matériel de cuisine : 66'392 fr.
- Ventilation : 23'218 fr. 95
- Honoraires d'architecte : 37'800 fr.

q. En date du 18 janvier 2017, B_____ a versé à A_____ SA la somme de 200'000 fr.

r. Suite à l'échec de la tentative de conciliation, A_____ SA a introduit action par devant le Tribunal de première instance le 6 juin 2017.

Compte tenu du versement intervenu, elle concluait à la condamnation solidaire de B_____ et de C_____ au paiement de :

- 280'000 fr. plus intérêts à 5% dès le 11 avril 2016.
- 7'688 fr. 15 (montant correspondant à 5% d'intérêts sur la somme de 200'000 fr. entre le 11 avril 2016 et le 18 janvier 2017).

Subsidiairement, elle concluait à la condamnation à ces paiements de C_____ seule et plus subsidiairement encore, à la condamnation de B_____ seule.

A_____ SA fondait sa demande, s'agissant de B_____, sur le contrat d'entreprise et sur la convention de réception des travaux/facture finale, signés par cette dernière et s'agissant de C_____, sur la cession consentie par B_____ en sa faveur dans le contrat d'entreprise.

s. Le 2 février 2018, B_____ s'est opposée à la demande faisant valoir l'invalidation du contrat d'entreprise et de la convention de réception des travaux pour cause d'erreur et/ou dol, exposant qu'ils étaient antidatés et qu'elle les avait signés sans les lire, à la demande de G_____ en qui elle avait toute confiance au vu de leur relation amoureuse, lui reprochant d'avoir profité de son état de faiblesse pour abuser de la situation.

A_____ SA ne pouvait quoiqu'il en soit prétendre à un montant supérieur aux 200'000 fr. déjà versés. L'appelante n'avait pas exécuté certains travaux convenus, des défauts étant par ailleurs apparus sur ceux effectués, soit :

- Sanitaires, devisés à 19'833 fr. 75 : l'intimée a soutenu avoir versé 2'000 fr. à l'entreprise N_____ SA pour une partie de ces travaux et a reproché à A_____ SA d'avoir fortement réduit les prestations devisées, par exemple en installant une simple douche au lieu de la baignoire prévue; la porte coulissante de la salle de bain n'avait pas été commandée; en tout état elle était inutilisable car voilée.
- Carrelage, devisé à 11'098 fr. 10 : elle avait versé 3'700 fr. à l'entreprise O_____ SA pour une partie de ces travaux et a reproché à A_____ SA d'avoir économisé sur les matériaux utilisés, le sol de la salle de bain étant en linoléum au lieu du carrelage prévu sur toute la surface (sauf la douche) et d'avoir exécuté des finitions de mauvaise qualité, le sol des marches à l'entrée de la salle de bain se décollant, notamment.
- Menuiserie extérieure, devisée à 5'611 fr. 70 : elle avait versé ce montant à l'entreprise P_____ & Cie SA et a contesté que ces travaux aient été effectués par A_____ SA.
- Pergola, devisée à 15'559 fr. : aucune pergola n'avait été installée.

-
- Electricité, devisée à 55'077 fr. 05 : elle avait fait contrôler l'installation électrique par la société AL_____ SA qui avait constaté, dans son rapport rendu le 12 mai 2017 que l'installation "n'était pas entièrement conforme aux règles techniques" et qu'il s'agissait dès lors de faire appel à un installateur-technicien afin de corriger les défauts, l'avis de suppression des défauts devant lui être transmis avant le 12 juillet 2017. AL_____ SA avait facturé son intervention 634 fr. Q_____ SARL, intervenue pour la remise en conformité de l'installation, avait facturé le 29 août 2017 la somme de 310 fr. Suite à l'intervention de Q_____ SARL, le rapport de sécurité attestant que l'installation était conforme lui avait été remis le 18 septembre 2017. Elle avait payé ces montants et sollicité de A_____ SA par courrier du 16 octobre 2017 leur remboursement.
 - Echafaudages, devisés à 12'401 fr. 25 : elle avait versé ce montant à l'entreprise S_____.
 - Peinture de la façade extérieure, devisée à 18'192 fr. 15 : la peinture des façades n'avait pas été effectuée.
 - Rénovation des pièces intérieures, devisées à 123'796 fr. 90, elle a reproché à A_____ SA d'avoir utilisé un produit de mauvaise qualité, la peinture "s'effritant déjà" et
 - Nettoyage, devisé à 8'710 fr. 20 : elle avait versé la somme de 5'526 fr. 20 à la société W_____ SA et a contesté que A_____ SA ait procédé au nettoyage final.
 - Revêtement de sol (moquette), devisé à 17'466 fr. 95 : elle avait versé la somme de 2'000 fr. à l'entreprise X_____ SA. A_____ SA n'avait effectué aucune prestation relative à la moquette, lesdits travaux ayant été réalisés par l'entreprise Y_____, mandatée par le gérant du restaurant.
 - Déménagement, devisé à 3'152 fr. 40 et 3'834 fr. : elle avait versé la somme de 7'024 fr. 75 à l'entreprise Z_____ SA. Elle a contesté que l'appelante se soit chargée dudit déménagement.
 - Menuiserie intérieure, devisée à 53'352 fr. : les travaux de menuiserie effectués par A_____ SA ne correspondaient pas aux travaux devisés, l'escalier n'ayant pas été refait et les meubles ayant été uniquement poncés et vernis.
 - Serrurerie, devisée à 599 fr. 40 : elle avait versé cette somme à la société AB_____ SARL et a contesté que A_____ SA ait effectué ces travaux.
-

- Chauffage (radiateurs), devisé à 3'855 fr. 60 : elle avait versé 1'000 fr. à la société AE_____ SA pour le contrôle de la chaudière, et 18'000 fr. à la société AD_____ pour la fourniture et la pose d'une nouvelle chaudière. L'appelante n'avait effectué aucun travaux sur le chauffage.
- Matériel de cuisine, devisé à 66'392 fr. : les machines n'avaient pas été remplacées. Les anciennes n'avaient pas été réparées mais enlevées par Z_____ SA. Le nouveau four, d'un montant total de 8'400 fr. avait été payé par le locataire.
- Ventilation, devisée à 23'218 fr. 90 : les travaux devisés visaient le changement de la ventilation dans tout l'établissement alors que A_____ SA n'avait fait qu'installer un extracteur d'air et le tube y relatif à la cuisine.

B_____ n'a pas évoqué le poste relatif à la sous-couverture de la charpente (lambris), devisé à 16'524 fr., ni les honoraires d'architecte, devisés à 37'800 fr.

t. Dans sa réponse du 2 février 2018, C_____ s'est également opposée à la demande dans la mesure où les indemnités convenues avec B_____ avaient été versées.

Subsidiairement, elle invoquait l'invalidité de la cession convenue entre B_____ et A_____ SA.

u. Par réplique du 9 mars 2018 et dupliques des 19 mars et 20 avril 2018, les parties ont persisté dans leurs précédentes conclusions.

v. Des témoins ont été entendus par le Tribunal.

En particulier, I_____, exploitant du restaurant, a confirmé que la porte de la salle de bain "raclait" un peu et indiqué que l'eau du robinet était brûlante car il n'y avait pas d'eau froide; dans la mesure où il n'avait pas exploité le restaurant avant l'incendie, il ne savait cependant pas s'il y avait ou non de l'eau froide dans la salle de bain du 1er étage avant celui-ci. S'agissant de la menuiserie, il a confirmé que l'escalier avait uniquement été repeint et que les menuiseries intérieures (bar et mobilier) n'avaient pas été remplacées mais seulement repeintes. Il a en outre indiqué que les fenêtres du restaurant n'étaient pas neuves. Il a de plus confirmé qu'aucune machine n'avait été remplacée dans la cuisine et qu'elles avaient été seulement réparées ; il avait en outre lui-même financé le remplacement du four pour 8'400 fr. Concernant le piano, le gaz ne fonctionnait pas sur un des foyers mais dans la mesure où il n'avait pas exploité le restaurant avant l'incendie, il ne savait pas si ce dysfonctionnement du piano était préexistant à celui-ci. Lui-même n'utilisait pas les fours. Concernant la table chaude, il a indiqué qu'elle fonctionnait avant et après l'incendie mais qu'elle ne fonctionnait plus depuis

décembre 2017; il ne savait cependant pas si c'était lié à l'incendie; il a également expliqué avoir essayé de la faire réparer, sans succès.

Il a confirmé de plus avoir financé lui-même les travaux de moquette pour environ 15'000 fr. et confirmé que la pergola n'avait pas été remplacée. Il a déclaré encore qu'après l'incendie, la ventilation du restaurant n'avait jamais fonctionné et qu'il pouvait arriver qu'il y ait des problèmes d'odeurs; dans la mesure où il n'avait pas exploité le restaurant avant l'incendie, il ne savait cependant pas si les dysfonctionnements de la ventilation étaient préexistants à celui-ci. Il a déclaré enfin n'avoir vu aucun ouvrier peindre les façades extérieures lors de ses visites du chantier.

G_____, ayant-droit de A_____ SA et ancien compagnon de B_____, a déclaré ne pas se souvenir avoir testé s'il y avait de l'eau chaude et/ou froide dans la salle de bain de l'étage, mais a admis qu'il aurait dû le faire. Il a également déclaré que l'escalier avait été poncé, que s'agissant des sanitaires, la réalisation d'une douche, travail supplémentaire, avait coûté 8'000 fr., que les travaux de menuiserie extérieure avaient coûté plus cher que 5'600 fr., qu'avaient été démontés, poncés et remplacés les lambris d'origine sous toiture qui se trouvaient dans la salle à côté de la salle de bain et dans la grande salle, que selon lui, le changement des meubles aurait été moins coûteux mais que B_____ souhaitait qu'on les répare, comptabilisant "environ 6'000 fr. le mètre en neuf" pour du mobilier et qu'il y avait environ une dizaine de mètres, deux ou trois serrures ayant été changées. Il a de plus déclaré que le chauffage n'avait pas été changé et que la remise aux normes avait été faite par une autre entreprise, ces travaux n'ayant rien à voir avec l'incendie "car tous les immeubles de Genève ont dû procéder à cette mise aux normes". Enfin, le remplacement de la ventilation du piano et de tout l'appareillage de la ventilation avait bien été effectué par AI_____, l'appareil de ventilation, avec accessoires, pour la salle du restaurant ayant coûté une dizaine de milliers de francs.

w. Par ordonnance du 27 avril 2020, le Tribunal a ordonné, à la demande de B_____ à laquelle ni A_____ SA ni C_____ ne se sont opposées, une expertise sur le système de ventilation, la peinture et la plâtrerie des façades extérieures et les appareils de cuisine.

L'expert a rendu son rapport en date du 5 septembre 2020 et a été entendu lors de l'audience du 2 novembre 2020 du Tribunal.

Il a relevé les éléments suivants :

- S'agissant de la ventilation au sous-sol :

Cette installation fonctionne et suffit à l'utilisation du sous-sol; elle n'est pas conforme aux normes existantes. Elle est antérieure à l'incendie de 2015.

- S'agissant de la ventilation de la cuisine :

Cette installation fonctionne mais est un peu limitée au niveau du débit d'extraction par rapport à la hotte en place. Elle n'est pas conforme aux normes actuelles. Elle est postérieure à l'incendie de 2015.

- S'agissant de la ventilation du restaurant :

Cette installation ne fonctionne pas et n'est pas conforme aux normes actuelles. Elle est antérieure à l'incendie de 2015.

- S'agissant des deux façades extérieures longeant la cuisine :

Il est peu plausible que des travaux de décrépiage et crépiage aient été effectués sur la façade. La peinture semble récente. Il est donc plausible qu'elle soit postérieure à l'incendie de 2015. Cette peinture a été effectuée correctement sauf sur le tuyau de ventilation sur le pignon sud-ouest. Une petite trace de fumée reste cependant visible sur le haut de la façade pignon vers l'angle nord-ouest. Les fenêtres de l'étage en bois naturel sur le pignon sud-ouest auraient nécessité d'être poncées et vernies.

- S'agissant du matériel de cuisine, aucun appareil décrit dans le devis de AF_____ n'a été installé. Les appareils en place sont conformes aux normes actuelles et correctement raccordés. Ils fonctionnent selon confirmation de la propriétaire.

x. Par ordonnance du 25 novembre 2020, le Tribunal a rejeté les questions complémentaires que les parties souhaitaient soumettre à l'expert.

y. Par plaidoiries finales du 18 janvier 2021, A_____ SA a persisté une nouvelle fois dans ses conclusions fondant sa demande en paiement sur le montant forfaitaire convenu.

S'agissant des travaux que B_____ lui reproche de ne pas avoir réalisés, elle reconnaît, au vu du rapport rendu par l'expert, que tel n'a effectivement pas été le cas pour les travaux de crépi sur la façade et la ventilation du restaurant.

Dans ses plaidoiries finales du 18 janvier 2021, B_____ a également persisté dans ses précédentes conclusions.

S'agissant des postes de travaux qui devaient, selon elle, être réalisés par A_____ SA, elle s'est déterminée comme suit :

- Concernant les sanitaires : au vu des prestations réalisées (douche au lieu de baignoire) et des défauts constatés (absence d'eau froide, porte coulissante, plinthes), elle estime la moins-value à 10'000 fr. et accepte dès lors devoir la

somme de 7'833 fr. 75 (19'833 fr. 75 - 10'000 fr. - 2'000 fr. déjà versés à N_____ SA).

- Concernant le carrelage : elle conteste devoir un quelconque montant, au vu des matériaux utilisés dans la salle de bain, des malfaçons constatées et du montant déjà versé à l'entreprise O_____ SA.
- Concernant la menuiserie extérieure : elle refuse tout paiement, ces travaux ayant déjà été payés à l'entreprise P_____ & Cie SA.
- Concernant la sous-couverture de la charpente (lambris) : elle admet que le travail a été réalisé par A_____ SA ainsi que le montant devisé (16'524 fr.).
- Concernant la pergola : elle conteste devoir un quelconque montant, la pergola n'ayant pas été réalisée.
- Concernant l'électricité : au vu du montant de 14'000 fr. déjà versé à l'entreprise R_____ SA, des travaux réalisés et des malfaçons constatées (installation non conforme), elle estime à 30'000 fr. le montant dû à A_____ SA.
- Concernant les échafaudages : elle refuse tout paiement, ce matériel ayant déjà été payé à l'entreprise S_____.
- Concernant la peinture de la façade extérieure : au vu du rapport d'expertise, elle admet devoir payer la somme de 9'347 fr. 18 TTC soit la somme devisée par T_____ SA pour l'installation du chantier (2'530 fr. HT), la peinture et divers piquages (5'045 fr. HT) et le lavage des pavés (1'080 fr. HT).
- Concernant la rénovation des pièces intérieures, devisée à 123'796 fr. 90 : elle admet devoir payer ce montant.
- Concernant le nettoyage final : elle estime le nettoyage final à 3'184 fr. (solde entre le montant total devisé et le montant de 5'526 fr. 20 déjà versé à W_____ SA) et elle accepte d'en payer la moitié soit 1'600 fr., la moitié du travail ayant été effectuée par le locataire.
- Concernant le revêtement de sol (moquette) : B_____ refuse tout paiement, la somme de 2'000 fr. ayant déjà été versée à X_____ SA et le reste des travaux de moquette ayant été financé par son locataire.
- Concernant le déménagement : elle conteste devoir ces sommes, le déménagement ayant été effectué et facturé par la société Z_____ SA.

- Concernant la menuiserie intérieure : au vu des travaux réalisés (meublier et escalier non remplacés mais repeints), elle estime leur coût à 5'000 fr.
- Concernant la serrurerie : elle conteste devoir un quelconque montant, ces travaux ayant été réalisés et facturés par l'entreprise AB_____ SARL.
- Concernant le chauffage (radiateurs) : elle conteste devoir un quelconque montant, aucuns travaux de chauffage n'ayant été réalisés par A_____ SA.
- Concernant le matériel de cuisine : elle conteste devoir un quelconque montant, aucun nouveau matériel n'ayant été fourni par A_____ SA.
- Concernant la ventilation : elle accepte devoir le montant de 8'910 fr. selon devis de AG_____.
- Concernant les honoraires d'architecte : elle refuse de les verser dans la mesure où il n'y a eu ni plan ni suivi de chantier, ni procès-verbaux, ni remise des travaux ou listes de retouches. En outre, elle relève que G_____ ne figure pas sur la liste des mandataires professionnellement qualifiés du canton de Genève.

Dans ses plaidoiries finales du 17 décembre 2020, C_____ a également persisté dans ses précédentes conclusions.

Les parties ont été informées par le Tribunal par avis du 19 janvier 2021 que la cause était gardée à juger à quinze jours.

Par observations du 22 janvier 2021, C_____ a confirmé les montants versés par elle à J_____, soit en tout 600'000 fr.

Suite à quoi le jugement querellé a été rendu.

EN DROIT

1. **1.1** L'appel est recevable pour avoir été interjeté auprès de l'autorité compétente (art. 120 al. 1 let. a LOJ), dans le délai utile de 30 jours et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. b et 311 CPC), contre 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 est supérieure à 10'000 fr. (art. 91 al. 1, 94 et 308 al. 2 CPC).
- 1.2** 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 contentieux (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

-
2. Le Tribunal a débouté A_____ SA de ses prétentions à l'encontre de C_____, considérant que cette dernière n'avait pas qualité pour défendre dans cette procédure. Non remis en cause par devant la Cour de céans, ce prononcé est entré en force.
3. **3.1.1** Par contrat d'entreprise générale, le maître confie à un entrepreneur général le soin de réaliser un ouvrage qui sera exécuté, totalement ou partiellement, par des sous-traitants. Par une telle organisation, le maître n'entretient en principe de relations contractuelles qu'avec l'entrepreneur général et n'a pas à se soucier des aménagements contractuels avec chaque sous-traitant. Le contrat liant le maître de l'ouvrage à l'entrepreneur relève exclusivement de 363 CO et ss. Cette qualification est acquise quand bien même l'entrepreneur général n'effectuerait lui-même aucun travail sur l'ouvrage (CHAIX, Commentaire Romand du CO I, n. 30 ad. art 363 CO.).

L'entrepreneur est tenu de livrer un ouvrage exempt de défauts et c'est d'ailleurs le but même du contrat (CHAIX, op. cit., n. 1 ad art. 368 CO). La livraison de l'ouvrage suppose un ouvrage terminé, soit que tous les travaux prévus dans le contrat aient été exécutés (CHAIX, op. cit., n. 4 ad art. 367 CO).

Le prix de l'ouvrage est payable au moment de la livraison (art. 372 al. 1 CO). Si des livraisons et des paiements partiels ont été convenus, le prix afférent à chaque partie de l'ouvrage est payable au moment de la livraison de cette partie (art. 372 al. 2 CO).

Aux termes de l'article 373 CO concernant la rémunération de l'entrepreneur, constituent des prix fermes, les prix forfaitaires, qui fixent une somme unique pour tout ou partie d'un ouvrage, et les prix unitaires, lesquels fixent les montants retenus pour les unités qui seront nécessaires à l'exécution de l'ouvrage, soit prix au mètre, au kilo, au mètre cube, à la pièce, etc. Dans la mesure où le prix est déterminable, il s'agit également d'un prix ferme (CHAIX, op. cit., n. 1 et 5 à 7 ad art. 373 CO).

Lorsque le prix a été fixé à forfait, l'entrepreneur est tenu d'exécuter l'ouvrage pour la somme fixée, et il ne peut réclamer aucune augmentation, même si l'ouvrage a exigé plus de travail ou de dépenses que ce qui avait été prévu (art. 374 al. 1 CO).

Selon l'art. 373 al. 3 CO, le maître est tenu de payer le prix intégral, même si l'ouvrage a exigé moins de travail que ce qui avait été prévu.

Le caractère ferme du prix forfaitaire (ou unitaire) n'est cependant pas absolu. L'article 373 al. 2 CO prévoit notamment une exception en cas de modification de commande par rapport à l'objet du contrat initialement convenu; le prix ferme arrêté par les parties n'est, en effet, déterminant que pour l'ouvrage alors projeté,

sans modifications qualitatives ou quantitatives (ATF 116 II 315 consid. 3; arrêts du Tribunal fédéral 4D_63/2013 du 18 février 2014 consid. 2.2; 4C_23/2004 du 14 décembre 2004 consid. 4.1).

3.1.2 Après la livraison de l'ouvrage, le maître doit en vérifier l'état aussitôt qu'il le peut d'après la marche habituelle des affaires et en signaler les défauts à l'entrepreneur, s'il y a lieu (art. 367 al. 1 CO).

Selon la loi, sont des défauts apparents ceux qui ont été ou qui pouvaient être décelés « lors de la vérification régulière et de la réception de l'ouvrage » (art. 370 al. 1 CO). *A contrario*, les défauts cachés sont ceux qui ne sont pas patents, de même que ceux qu'une vérification régulière de l'ouvrage ne permet pas de déceler. Selon la loi, ces défauts « ne se manifestent que plus tard » (art. 370 al. 3 CO). Ils ne sont pas reconnaissables lors de la réception (CHAIX, *op. cit.*, n^{os} 5 et 6 ad. art. 370 CO).

L'ouvrage est tacitement accepté lorsque le maître omet la vérification et l'avis prévus par la loi (art. 370 al. 2 CO) et, dès l'acceptation expresse ou tacite de l'ouvrage par le maître, l'entrepreneur est déchargé de toute responsabilité, à moins qu'il ne s'agisse de défauts qui ne pouvaient être constatés lors de la vérification régulière et de la réception de l'ouvrage ou que l'entrepreneur a intentionnellement dissimulés (art. 370 al. 1 CO). Si les défauts ne se manifestent que plus tard, le maître est tenu de les signaler à l'entrepreneur aussitôt qu'il en a connaissance; sinon, l'ouvrage est tenu pour accepté avec ces défauts (art. 370 al. 3 CO).

Bien que la loi ne l'énonce pas, l'avis des défauts doit être donné immédiatement (CHAIX, *op. cit.*, n^o 21 ad art. 367). S'il omet de le faire, le maître perd les droits attachés à la garantie (TERCIER/FAVRE, *Les contrats spéciaux*, 4^{ème} éd., 2009, p. 680 n^o 4514). La notion d'immédiateté n'est pas liée à un nombre de jours déterminés d'avance. Elle s'interprète suivant les circonstances (JT 1993 I 300 consid. 3a).

Il y a découverte d'un défaut dès que le maître peut constater indubitablement son existence, de manière à pouvoir formuler une réclamation suffisamment motivée. Cela suppose que le maître puisse en déterminer le genre et en mesurer l'étendue (JT 1993 I 300 c. 3b).

3.1.3 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.

En outre aux termes de l'art. 157 CPC, le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées.

3.2 En l'espèce, aucune des parties ne conteste la qualification juridique retenue par le Tribunal des rapports entre elles.

3.2.1 L'appelante fait tout d'abord grief au Tribunal d'avoir retenu comme prouvés que certains travaux requis n'avaient pas été exécutés alors que l'intimée n'aurait pas rapporté cette preuve (art. 8 CC). En particulier, elle reproche au Tribunal de ne pas avoir tenu compte, sans motif, du résultat de l'expertise qu'il avait requise, d'avoir renversé le fardeau de la preuve en ne retenant pas, à bien la comprendre, que l'intimée devait prouver les travaux allégués non réalisés puisqu'elle-même était au bénéfice d'un accord forfaitaire de rénovation pour un montant global de 480'000 fr. et d'avoir, de ce fait, "modifié l'objet du litige".

Tout d'abord il s'agit de rappeler que le fait que l'appelante soit au bénéfice d'un contrat forfaitaire ne lui donne ni le droit de facturer des travaux exécutés préalablement par d'autres, ni celui de facturer des travaux prévus non exécutés (cf. réf. ad c. 3.1.1 *i.f.*). Comme on le verra plus tard d'ailleurs, l'appelante elle-même admet que certains travaux non exécutés peuvent être déduits du montant qu'elle réclame.

Cela étant, l'appelante ne peut être suivie dans la mesure où elle reproche au Tribunal d'avoir renversé le fardeau de la preuve en retenant que certains postes compris dans le montant arrêté pouvaient être déduits du solde réclamé. De par la structure du contrat passé entre elles (forfait), les parties ont contraint le Tribunal à procéder comme il l'a fait pour trancher la demande. En effet, les parties ayant conclu un contrat visant la réfection du bâtiment concerné pour un montant correspondant au montant des devis de travaux admis par l'assurance (479'000 fr.), non encore exécutés, il n'existait aucune autre possibilité que d'examiner les objections au paiement du solde du prix fixé poste par poste pour déterminer le montant effectivement dû en relation avec le montant total maximum visé. L'animateur-actionnaire de l'appelante G_____ avait d'ailleurs lui-même déclaré au Tribunal que le montant des travaux arrêté dans le contrat avait été fixé sur la base de la liste de ceux-ci admise par l'assurance. L'appelante ne dit rien d'autre lorsqu'elle soutient dans son mémoire d'appel qu'il appartenait à l'intimée de prouver la liste des travaux allégués non exécutés. Le Tribunal a précisément considéré que cette preuve avait été apportée pour les postes qu'il a retenus. Il fallait donc, ce qu'a fait le Tribunal, retrancher du montant maximal découlant du contrat le montant des travaux visés non exécutés, respectivement défectueux ou payés directement par l'intimée aux entreprises. Dans la mesure où il a procédé de la sorte de manière à déterminer le montant effectivement dû sur la base des travaux effectivement réalisés, le Tribunal n'a ni modifié l'objet du litige, ni renversé le fardeau de la preuve. De plus, comme soutenu à raison par l'intimée, et pour autant que la motivation par l'appelante du grief en question soit suffisante pour être recevable, on ne voit pas en quoi le premier juge aurait violé la loi en s'écartant de l'expertise rendue, dans la mesure où il l'a précisément suivie sur les

points sur lesquels elle portait, appréciant les autres points contestés sur la base des autres preuves recueillies (art. 157 CPC), pour arrêter le montant définitif des sommes à retrancher comme non dues.

Par conséquent, ce grief doit être rejeté.

3.2.2 L'appelante invoque pour le surplus successivement et ensemble la violation par le Tribunal des articles 363, 367 et 370 CO.

3.2.2.1 En tant qu'elle fait grief au Tribunal de ne pas avoir retenu les déclarations de l'intimée de réception des travaux sans réserve et d'acceptation de la facture, l'appelante se fourvoie. En effet, d'une part les circonstances dans lesquelles ces déclarations ont été signées, alors que l'intimée et l'animateur de l'appelante entretenaient une relation amoureuse, doivent inciter à la prudence quant à l'interprétation de leur valeur. D'autre part, il ressort de la procédure que l'intimée avait donné carte blanche à G_____ (et non à l'appelante d'ailleurs), en qui elle avait toute confiance pour la raison susmentionnée, pour l'exécution du contrat conforme à la liste des travaux admis par l'assurance, s'en remettant entièrement à lui et ne participant quasiment à aucune étape de celui-ci. Enfin, les documents en question, préparés par G_____, que celui-ci lui avait présentés pour signature, avaient été signés par l'intimée sans qu'elle n'en comprenne la portée comme cela ressort de l'instruction. Quoiqu'il en soit, comme déjà dit, un montant forfaitaire visant l'exécution d'un ouvrage n'est dû que si l'ouvrage a été exécuté d'une part, et sans défaut d'autre part, ce qui n'est pas le cas comme retenu de façon justifiée par le Tribunal.

Quoiqu'il en soit, l'appelante ne remet en tous les cas pas en cause valablement la conclusion du Tribunal selon laquelle l'avis de réception des travaux et la quittance pour solde, invalides, ne liaient pas l'intimée et ne lui étaient pas opposables, aucun grief spécifique portant sur le raisonnement du Tribunal à ce propos n'étant soulevé, son devoir de motivation n'étant pas respecté.

En effet, selon l'art. 311 al. 1 CPC, il incombe au recourant 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. La 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 p. 375). La motivation de l'appel constitue une condition de recevabilité, qui doit être examinée d'office, de sorte que, lorsque l'appel est insuffisamment motivé, l'autorité n'entre pas en matière (arrêts du Tribunal fédéral 5A_247/2013 du 15 octobre 2013 consid. 3.1; 4A_651/2012 du 7 février 2013 consid. 4.2);

Par ailleurs, et pour les mêmes raisons, en tant qu'elle soutient que le Tribunal aurait violé l'art. 363 CO, l'appelante se contente de faire référence à un extrait d'un procès-verbal de deux phrases et d'affirmer par deux fois, sans plus de développement, que le Tribunal avait violé la loi en ne retenant pas, selon elle, l'accord des parties visant la terminaison des travaux débutés pour la somme de 479'000 fr. Elle ne démontre pas en quoi et pourquoi le raisonnement du Tribunal serait erroné, pourquoi l'économie du contrat devrait être comprise de manière différente de ce que le contrat lui-même expose, ni ne tente de mettre en cause le raisonnement du Tribunal relativement au lien entre le montant fixé et le montant total de travaux admis par l'assurance pour la remise en état du bâtiment.

Dans cette mesure, le grief soulevé de violation de l'art. 363 CO doit être déclaré, pour autant que compréhensible, irrecevable pour défaut de motivation.

3.2.2.2 En tenant en dernier lieu le raisonnement inverse de celui exposé jusqu'alors dans ses griefs, l'appelante soutient enfin que, quand bien même elle considère que l'avis des défauts donné par l'intimée relatif à la ventilation du restaurant serait tardif, les défauts constatés constitueraient effectivement un défaut caché dont l'avis pouvait être donné ultérieurement à la réception de l'ouvrage et que par conséquent le prix de ces travaux mal exécutés pouvait être déduit du solde dû. Elle soutient en outre, et indépendamment également du raisonnement tenu par elle auparavant, que des travaux non exécutés de décrépiage de la façade, de crépi et relatifs à une pergola (non posée), peuvent également être déduits de la facture.

Ce faisant, considérant qu'il fallait dans ce cas examiner poste par poste les travaux non exécutés pouvant être déduits du montant global ressortant du contrat entre les parties, pour parvenir à ne retenir que ceux qu'elle-même mentionne, l'appelante tient le même raisonnement que le Tribunal, alors qu'elle lui en faisait précisément grief précédemment, de sorte que sa critique est sans portée. Dans cette mesure d'ailleurs, il est inutile de se pencher sur la question de l'éventuelle tardiveté de l'avis des défauts donné, l'appelante n'en tirant rien et admettant que quoiqu'il en soit les montants des travaux affectés de ces défauts peuvent valablement être déduits du montant total.

Dans la mesure où aucune critique précise et détaillée du raisonnement du Tribunal relatif à l'un ou l'autre des postes retenus comme non exécutés ou défaillant n'est faite, le jugement sera dès lors confirmé dans son principe.

3.3 Toutefois, dans le respect des maximes applicables au présent litige mais en application de sa pleine cognition, la Cour corrigera l'erreur de calcul commise par le Tribunal dans l'addition des sommes reconnues comme dues, dont le principe a été confirmé ci-dessus. Il ressort en effet de cette addition qu'une somme de 223'563 fr. 95 est due à l'appelante, l'intimée n'ayant versé que la

somme de 200'000 fr. Elle devra être dès lors condamnée à verser le montant de 23'563 fr. 95 à l'appelante, avec intérêts à 5% l'an dès le 1er novembre 2016 (dépôt de la demande).

4. En définitive et en résumé le jugement de première instance doit être confirmé dans son principe, sous réserve de la correction de l'erreur de calcul, sous suite de frais arrêtés à 5'000 fr. mis à charge de l'appelante qui succombe essentiellement à hauteur des 4/5e et à hauteur de 1/5e à charge de l'intimée (art. 106 al. 1 CPC), montant qui sera compensé à due concurrence avec l'avance de frais versée par l'appelante. Le solde de l'avance de 10'800 fr. versée par l'appelante lui sera restitué. L'intimée B_____ payera en conséquence la somme de 1'000 fr. à l'appelante au titre de sa participation aux frais. L'appelante versera quant à elle des dépens à hauteur de 1'500 fr. à l'intimée. Par souci de clarté, le chiffre 1 du dispositif du jugement sera annulé et reformulé.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 26 mars 2021 par A_____ SA contre le jugement JTPI/2494/2021 rendu le 24 février 2021 par le Tribunal de première instance dans la cause C/20719/2016.

Au fond :

Annule le ch. 1 du dispositif du jugement attaqué et statuant à nouveau sur ce point :

Condamne B_____ à payer à A_____ SA la somme de 23'563 fr. 95 avec intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} novembre 2016.

Confirme le jugement attaqué pour le surplus.

Sur les frais :

Arrête les frais de la procédure d'appel à 5'000 fr. et les compense à due concurrence avec l'avance de frais versée par l'appelante.

Les met à la charge de A_____ SA pour 4/5e du montant et à la charge B_____ pour 1/5e.

Condamne en conséquence B_____ à verser à ce titre à A_____ SA la somme de 1'000 fr.

Ordonne la restitution à A_____ SA du solde de l'avance de frais versée.

Condamne A_____ SA à verser à B_____ la somme de 1'500 fr. à titre de dépens.

Siégeant :

Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Mesdames Pauline ERARD et Paola CAMPOMAGNANI, 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.