

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/25611/2009

ACJC/135/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 6 FEVRIER 2015

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ (Arabie Saoudite), appelant d'un jugement rendu par la 9ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 6 janvier 2014, comparant par Me Baudouin Dunand, avocat, rue Charles-Bonnet 2, 1206 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

Monsieur B_____, domicilié _____ (GE), intimé, comparant par Me Christian Buonomo, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12 février 2015.

EN FAIT

A. a. Par jugement du 6 janvier 2014, le Tribunal de première instance (ci-après : le Tribunal), statuant par voie de procédure ordinaire, a débouté A_____ de toutes ses conclusions (ch. 1 du dispositif), a condamné A_____ aux dépens de l'instance, qui comprennent une indemnité de procédure de 35'000 fr. à titre de participation aux honoraires d'avocat de B_____ (ch. 2) et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3).

b. Par acte du 7 février 2014, A_____ appelle de ce jugement, reçu par lui le 8 janvier 2014, dont il sollicite l'annulation. Il conclut à ce que la Cour de Justice (ci-après : la Cour) lui alloue, à titre de dommages-intérêts, la somme de 691'527 fr. plus intérêts à 5% dès le 15 décembre 2008 et déboute sa partie adverse de toutes ses conclusions, avec suite de frais et dépens. Il conclut subsidiairement à ce que la cause soit renvoyée au Tribunal pour expertise destinée à déterminer le montant du dommage.

c. Par réponse du 5 mai 2014, B_____ conclut au déboutement de sa partie adverse de toutes ses conclusions, à ce qu'elle soit condamnée en tous les dépens de première instance et d'appel, lesquels comprendront une équitable indemnité valant participation aux honoraires de son conseil et à ce que la distraction des dépens de première instance et d'appel en faveur de son conseil soit ordonnée. Il conclut subsidiairement à ce que seule la distraction des dépens de première instance en faveur de son conseil soit ordonnée.

Il produit une pièce nouvelle.

d. Par réplique du 27 mai 2014, A_____ a persisté dans ses conclusions. Par duplique du 1^{er} juillet 2014, B_____ a persisté dans ses conclusions prises à titre principal.

e. Par courrier du 3 juillet 2014, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

B. a. B_____ a exploité, du 22 décembre 2000 au 21 décembre 2001, une entreprise individuelle "B_____, entreprise générale", dont le but social était le gardiennage, nettoyage, entretien, gérance et rénovations.

Selon ses dires, il avait "retapé" un mas dans le sud de la France.

b. Le 1er juin 2004, B_____ a acquis la propriété de la parcelle n° 1_____ de la commune de C_____, située au lieudit D_____, à l'adresse _____ C_____.

Il a débuté la construction d'une villa sur ladite parcelle.

c. Par courrier du 23 mai 2008, le Service cantonal de l'énergie a délivré à B_____ un certificat provisoire d'attribution du label Minergie portant sur le projet de construction situé au _____ C_____.

Il était stipulé que : "*L'examen des documents relatifs à ce projet a permis d'établir que l'objet en question [le bâtiment mentionné dans la demande du 15 octobre 2007] répondra aux standards MINERGIE pour autant que son exécution soit conforme à ces documents*".

d. Le Département des constructions et des technologies de l'information (DCTI) a délivré à B_____ une autorisation de construire complémentaire portant sur la villa sise au _____ C_____, parcelle n° 1_____, publiée dans la Feuille d'Avis Officielle du _____ 2008.

e. Durant le printemps 2008, B_____ a contacté E_____, afin de vendre la parcelle n° 1_____ et la villa construite sur ce terrain (témoin F_____).

La plaquette de vente de la villa présentée par l'agence E_____ indiquait une surface habitable d'environ 212 m² (coefficient 0.22) et le fait qu'il restait des travaux de finition à réaliser, au gré du preneur.

G_____ a contacté l'agence E_____, car elle cherchait des locaux pour installer les bureaux de A_____, pour lequel elle travaillait. Elle est venue visiter les lieux à deux ou trois reprises (témoin F_____).

F_____ a indiqué avoir certainement remis la plaquette de vente à G_____.

A_____ a déclaré avoir personnellement visité la villa en août ou septembre 2008.

f. Les travaux de la villa avaient été effectués à 90% par B_____, qui les avait exécutés lui-même ou avec l'aide de tâcherons. Cette information avait été transmise à G_____ (témoin F_____).

B_____ a déclaré avoir effectué les travaux de toiture et d'isolation et installé la chaudière. Les travaux relatifs au chauffage avaient pour le surplus été exécutés par la société H_____.

I_____, de l'entreprise I_____, entendu en qualité de témoin, a déclaré s'être occupé de la conduite de gaz qui alimente la chaudière. Il n'avait pas vérifié si l'installation de chauffage ou la chaudière fonctionnait. Il avait contribué à l'alimentation du chauffe-eau mais n'avait pas installé les conduites d'eau. Il était intervenu sur le chantier entre novembre 2008 et mars 2009.

J_____, électricien auprès de J_____ SA, avait été contacté par B_____ avant la vente de la villa pour effectuer des travaux d'électricité (témoin J_____).

K_____, ingénieur civil, entendu en qualité de témoin, a déclaré avoir suivi la construction d'octobre 2005 à juillet 2008. Il s'était occupé uniquement des structures porteuses qui avaient été exécutées dans le respect des règles de l'art.

L'architecte L_____, entendu en qualité de témoin, a déclaré être intervenu sur le chantier lorsque le gros oeuvre était terminé. Il n'avait pas vérifié la bonne exécution des travaux qui avaient été entrepris.

g. B_____ avait parlé à F_____ du label Minergie, qui permettait d'obtenir une légère augmentation de la surface habitable. Il lui avait toutefois indiqué qu'au niveau de l'isolation, du chauffage et de l'aération, la maison ne correspondait pas aux critères Minergie.

F_____ ne se souvenait pas s'il avait indiqué dans la plaquette de vente que la maison ne correspondait pas au label Minergie, quand bien même l'autorisation de construire y faisait référence. Il avait rencontré A_____ à deux reprises. Il avait dû lui dire que les travaux seraient réalisés conformément à l'autorisation de construire, en se référant aux surfaces, aux volumes et à l'usage (témoin F_____).

B_____ a allégué avoir été en droit de mentionner le fait que le projet avait fait l'objet d'une promesse d'attribution du label Minergie, dans la mesure où celui-ci avait été délivré de façon provisoire. Il n'avait toutefois pas donné la garantie que ledit label serait confirmé, puisque l'administration compétente ne devait l'attribuer de manière définitive qu'une fois les travaux achevés et à la condition que les normes Minergie aient été respectées.

K_____ avait parlé avec B_____ d'un permis pour une construction Minergie. Toutefois, cela ne faisait pas partie de son domaine de compétence.

L_____ ignorait si la construction qu'il avait vue correspondait au label Minergie, car on ne pouvait pas le déterminer à l'œil nu.

B_____ avait également indiqué à I_____ que sa villa devait respecter les critères Minergie. Ce dernier n'avait toutefois pas vérifié si ces critères étaient respectés (témoin I_____).

h. Le 13 août 2008, une promesse de vente en faveur de A_____ portant sur la parcelle n° 1_____ d'une surface de 968 m² avec un bâtiment en cours de construction a été conclue devant un notaire.

Selon B_____, lors de la promesse de vente, la villa était construite et il restait des finitions à effectuer. Il s'agissait d'aménagements intérieurs.

Une série de photographies de la villa prises par E_____ et transmises le 15 août 2008 au notaire montraient une villa partiellement meublée et du matériel de construction entreposé à l'intérieur et à l'extérieur.

La promesse de vente mentionnait qu'un descriptif succinct des travaux exécutés à cette date, signé par les parties, était déposé chez le notaire pendant la durée de validité de la promesse.

L'acte stipulait notamment au chiffre 4 que *"le promettant-acquéreur prendra la parcelle présentement promise-vendue, qu'il déclare bien connaître pour l'avoir vue et visitée préalablement aux présentes, dans l'état où elle se trouvera le jour de la vente définitive, sans garantie des contenances indiquées qui sont celles du Cadastre et sans aucune garantie en ce qui concerne le bâtiment que celles découlant des différents contrats conclus par le vendeur avec les différents corps de métier ayant participé à sa construction jusqu'à la date du trente juillet deux mille huit, qui lui sont cédées par les présentes"*.

La validité de la promesse de vente était subordonnée à l'entrée en force d'une autorisation de transformer partiellement le bâtiment d'habitation existant en bureaux.

i. L_____ a déclaré avoir déposé l'autorisation de construire afférente au changement d'affectation de logement en bureaux. Le label Minergie avait quant à lui été sollicité dans le cadre de la demande en autorisation de construire.

Un document intitulé "rapport des surfaces" établi par L_____ stipulait: *"surfaces max. selon minergie: 0.20 x 968 + 10% = 212.96 m²"*. Ce document avait été signé par B_____ et le conseil de A_____ le 13 août 2008.

Selon A_____, ce document était annexé à la demande de modification d'affectation, ce que ne conteste pas B_____.

L'affectation en bureaux permettait d'augmenter la surface de 0.20 à 0.22 grâce au label Minergie. En réalité, la surface avait déjà été augmentée et l'obtention du label Minergie devait permettre de valider cette augmentation (témoin F_____).

j. Par acte du 15 décembre 2008, B_____ a vendu la parcelle susvisée à A_____ au prix de 5'775'000 fr.

Le prix de vente avait été négocié avec le conseil de A_____ en fonction de deux éléments: l'absence de dossier de construction et le coût des travaux de finition à charge de l'acheteur, estimés à 250'000 fr./300'000 fr. (témoin F_____).

L'acte de vente précisait que la somme de 5'775'000 fr. demeurerait bloquée en l'étude du notaire, sur le compte du vendeur, jusqu'à l'inscription de l'acte au Registre foncier.

L'acte stipulait en outre ce qui suit : *"l'acquéreur prend l'immeuble présentement vendu, qu'il déclare bien connaître pour l'avoir vu et visité préalablement aux présentes, dans l'état où il se trouve actuellement, sans garantie des contenances indiquées qui sont celles du Cadastre et sans aucune garantie en ce qui concerne le bâtiment que celles découlant des différents contrats conclus par le vendeur avec les différents corps de métier ayant participé à sa construction jusqu'à la date du trente juillet deux mille huit, qui lui sont cédées par les présentes.*

En conséquence, le promettant-acquéreur déclare parfaitement savoir qu'il est ainsi privé des garanties prévues aux articles 197 et suivants du Code des Obligations, soit notamment des actions en annulation de la vente, réduction de son prix ou encore de dommages et intérêts.

Demeure toutefois réservé l'article 199 du Code des Obligations qui prévoit que "toute clause qui supprime ou restreint la garantie est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l'acheteur les défauts de la chose".

Le vendeur garantit néanmoins qu'il n'a actuellement connaissance d'aucun défaut dont l'acquéreur n'aurait pas pu se rendre compte lors de la visite de l'immeuble vendu".

Selon les conditions particulières de la vente, le vendeur transmettait à l'acquéreur le dossier complet d'autorisation de construire DD 1_____, y compris les plans tamponnés *"ne variatur"* concernant la transformation et le changement partiel d'affectation de la villa en bureaux. Les travaux de finition et d'aménagement qui seraient réalisés par l'acquéreur de manière non conforme à cette autorisation n'entraîneraient aucune responsabilité pour le vendeur.

k. Il était prévu dans le contrat de vente que l'acquéreur entrerait immédiatement en possession et en jouissance de l'immeuble vendu.

A_____ a toutefois confié à B_____, contre rémunération, la mission de superviser les entreprises chargées d'achever les travaux d'aménagement. B_____ pouvait donc demeurer dans la villa à cette fin.

B_____ était assisté de L_____ qui avait dessiné les plans d'aménagement des bureaux, sis au rez-de-chaussée de la villa.

Des devis d'entreprises des 24 et 27 février 2009 et 16 mars 2009 portant sur les lignes téléphoniques, les travaux de serrurerie et vitrerie de l'escalier, des terrasses et des travaux de menuiserie intérieure avaient été adressés par B_____ à A_____.

l. Le conseil de A_____ a adressé à B_____ un courrier le 31 mars 2009 l'informant que son mandant avait décidé de s'adresser à d'autres professionnels

pour achever les travaux de la villa et lui demandait de rendre les clés. B_____ a quitté la villa à la fin du mois d'avril 2009.

m. Après le départ de ce dernier, A_____ a fait procéder à un examen généralisé de la villa.

M_____, architecte d'intérieur, avait été mandaté par A_____ au mois de mai 2009 comme coordinateur de chantier pour terminer les travaux d'aménagement intérieur. Entendu en qualité de témoin, il a confirmé que l'autorisation de construire se référait aux normes Minergie. Toutefois, il s'était aperçu, après des investigations plus poussées, que le bâtiment n'était pas conforme à ces normes. Ne bénéficiant toutefois pas des connaissances suffisantes, il avait demandé à N_____, architecte, d'examiner la villa. Il s'était également adressé aux entreprises O_____ pour l'installation de chauffage, P_____ pour la toiture et Q_____ pour l'isolation des façades et des fenêtres. Il avait en outre fait appel à l'entreprise R_____. Il avait eu pour tâche de surveiller les travaux de réparation.

n. Un rapport d'expertise établi par N_____ le 11 juin 2009 indiquait que le bâtiment en construction était affecté de très importants défauts qui devaient être corrigés pour qu'il soit construit dans les "*règles de l'art*". Le rapport énumérait succinctement les travaux mal exécutés et renvoyait aux descriptifs des entreprises joints au rapport.

N_____ a confirmé devant le Tribunal que le bâtiment ne respectait pas les critères Minergie, quand bien même il bénéficiait de la surface autorisée par ce label, soit 212 m². Les travaux nécessaires pour remédier à cet état de fait, lesquels étaient énumérés dans son rapport, avaient été exécutés. Il avait, à ce titre, assumé la direction générale des travaux. Il n'avait toutefois pas eu de contact avec les entreprises exécutantes, puisque la surveillance des travaux avait été assurée par l'architecte d'intérieur M_____.

o. L'entreprise R_____ a établi un devis le 9 février 2009 portant sur des travaux de remise en état et de finition. Le 19 mai 2009, elle a établi un rapport selon lequel les travaux relatifs à l'installation de circulation d'eau chaude, les conduites et la ventilation primaire n'avaient initialement pas été correctement effectués. Entendu en qualité de témoin, l'auteur du devis et du rapport a confirmé ces documents. Il a déclaré que les travaux de remise en état figurant dans le devis étaient ceux énumérés sous la rubrique 253.1 (page 11) en 3'840 fr. et le tiers des travaux de la rubrique 259.1 (page 15) en 3'000 fr. (1/3 de 9'000 fr.), soit le montant total de 6'840 fr. Les travaux décrits aux pages 12 à 14 concernaient des installations neuves et non la réparation de défauts.

p. O_____ a établi un devis le 18 mai 2009 d'un montant de 175'926 fr. Ce devis a été confirmé sous la foi du serment par son auteur, qui a également indiqué qu'il avait pu constater que les installations de chauffage et de ventilation n'étaient pas

conformes non seulement aux normes Minergie, mais également aux normes suisses, notamment celles anti-feu. Il y avait un chauffage au gaz et une ventilation double flux. L'installation existante était composée de matériel venant de France, d'Italie ou de Belgique, qui n'était en principe pas importé en Suisse. Il manquait des clapets de sécurité et des parois anti-feux sur la chaudière. Les travaux devisés étaient nécessaires pour une mise en conformité des installations aux normes Minergie. En revanche, l'installation de rafraîchissement incluse dans le devis ne constituait pas une remise en état mais un travail représentant une plus-value qui correspondait à environ 10% du montant total des travaux devisés. Le reste était constitué de travaux de remise en état, qu'il avait effectués et pour lesquels il avait été payé.

q. A teneur du rapport de P_____ du 11 mai 2009, l'isolation et l'étanchéité de la toiture étaient défectueuses. L'étanchéité n'était pas suffisamment épaisse, alors que la norme SIA 271 préconise au minimum une couche de 5 millimètres. L'isolation posée n'était pas ventilée et risquait, à long terme, de se gorger d'eau. Selon le devis du 8 mai 2009, le coût des travaux s'élevait à 156'923 fr. 41. Entendu en qualité de témoin, l'auteur du rapport, du devis et de la facture du 25 novembre 2010 a confirmé ces documents, en précisant que B_____ avait placé une barrière vapeur, sans mettre d'étanchéité. Il avait donc fallu enlever la chape, l'isolation et la barrière vapeur, afin d'exécuter une étanchéité conforme aux règles de l'art. Des infiltrations d'eau avaient été constatées. Les travaux avaient été réalisés et payés. Ceux décrits sous les chapitres B et IV du devis, d'un montant total de 34'358 fr. (13'253 fr. 50 + 641 fr. + 2'539 fr. 50 + 17'924 fr.) étaient des travaux de finition et le reste portait sur la réfection pour un montant total de 122'565 fr. (156'923 fr. 41 – 34'358 fr.).

r. Par courrier du 15 juin 2009, A_____, par l'intermédiaire de son conseil, a informé B_____ des défauts de construction que les entreprises R_____, O_____ et P_____ avaient pu constater.

s. O_____ a suggéré à M_____ de mandater la société Q_____, un bureau d'ingénieurs spécialisé en énergétique du bâtiment, pour examiner les installations de chauffage et la ventilation de la villa de A_____. Cette société a délivré un rapport en août 2009 portant sur l'analyse des installations susmentionnées et sur celle du bâtiment dit "Minergie", duquel il résultait que l'isolation extérieure, la chape intérieure et les fenêtres ne pouvaient pas être conservées si le propriétaire entendait obtenir le label Minergie. L'isolation extérieure n'était pas continue et plusieurs isolants de nature et de performance différentes avaient été utilisés. Les jonctions entre ces isolants n'étaient pas étanches. Le mode de pose de l'isolant n'était pas convenable (colle) et il y avait des infiltrations d'air entre l'isolant et la structure en béton. Il manquait des pare-vapeur continus entre l'isolant et le béton. La chape intérieure ne pouvait pas être conservée, car l'étanchéité entre les panneaux d'isolant et la dalle béton n'était pas réalisée. Enfin, les installations de

ventilation et de chauffage devaient être démolies et remplacées. A défaut, des infiltrations d'eau et des moisissures risquaient de se produire à l'avenir.

Le témoin S_____, auteur dudit rapport, en a confirmé la teneur et a expliqué que selon l'autorisation de construire, le bâtiment bénéficiait provisoirement du label Minergie, grâce auquel il était possible d'agrandir la surface habitable. Si lesdits critères n'étaient pas respectés pendant la construction, il aurait toutefois fallu réduire cette surface. Or, la réalisation du bâtiment n'était en définitive pas conforme aux critères Minergie. Le témoin a précisé n'avoir pas effectué de travaux de réparation dans la villa.

t. Par courrier du 25 août 2009, A_____, par l'intermédiaire de son conseil, a informé B_____ qu'il venait de recevoir le rapport de la société Q_____, qui mettait en exergue de nouveaux défauts d'isolation extérieure, de maçonnerie, de la chape intérieure, des fenêtres et des installations de chauffage et de ventilation, ainsi que de l'impossibilité d'obtenir le label Minergie.

u. N_____ a indiqué dans un rapport du 9 octobre 2009 que le bâtiment mesurait 6,8 m² de trop. Le Département des travaux publics l'avait informé que cette surface devrait être déduite de l'entrée au rez-de-chaussée. Selon A_____, ces mesures correspondaient à celles autorisées en cas de conformité au label Minergie.

v. Selon le rapport établi le 21 octobre 2009 par T_____, la toiture présentait des défauts d'étanchéité à l'air et à la vapeur, des défauts structurels et de conception. Les poutrelles étant détériorées, l'auteur du rapport ne pouvait que conseiller vivement leur remplacement. Les fixations des chevêtres n'étaient pas non plus satisfaisantes. Selon les deux devis du même jour, le coût des travaux pour la "toiture rénovée" portant sur des travaux de charpente était de 29'848 fr. 25 et pour la "toiture remise à neuf" de 40'241 fr. 85. Il était précisé que les travaux de remise à neuf ne prendraient qu'une semaine de plus que la rénovation. Entendu en qualité de témoin, l'auteur dudit rapport a confirmé ce document et a déclaré qu'il avait remis à neuf la partie velux et remplacé les fenêtres, car elles n'étaient pas conformes aux critères Minergie. Le remplacement des fenêtres avait été effectué sur la base du devis qui avait donné lieu à une facture datée du 27 octobre 2010 comprenant trois postes, soit: fourniture et pose de fenêtres selon devis du 14 septembre 2009 en 85'589 fr. 50, fourniture et pose de fenêtres selon devis du 21 avril 2010 en 24'730 fr. et plus-value pour la fourniture et la pose de verres feuilletés retardateur d'effraction de 2'560 fr.

w. La société U_____, active notamment dans le conseil et l'expertise des installations techniques dans les domaines de la déperdition thermique, de la détection des fuites et des infiltrations d'eau, a été mandatée par l'architecte d'intérieur M_____ pour vérifier les évacuations d'eau du bâtiment. Cette société

avait relevé dans son rapport du mois d'octobre 2009 que les canalisations des évacuations d'eau ne pouvaient pas être conservées en l'état et devaient être refaites. Entendu en tant que témoin, l'auteur dudit rapport a confirmé ce document et a ajouté que vu la gravité des malfaçons, il ne pensait pas que les travaux avaient été exécutés par un professionnel.

- C. a.** Par acte déposé le 17 novembre 2009 en vue de conciliation, A_____ a conclu notamment à ce que B_____ soit condamné à lui verser la somme de 505'787 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 décembre 2008, à titre de dommages-intérêts correspondant, selon lui, aux travaux de remise en état de la villa tels qu'évalués par les entreprises R_____ (101'284 fr. 15), O_____ (175'926 fr.), P_____ (188'335 fr.) et T_____ (40'241 fr. 85).

Par acte du 8 avril 2010, A_____ a amplifié sa demande et a conclu au paiement de la somme de 695'500 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 décembre 2008. Il a produit sous pièce n° 19 un relevé des coûts des travaux nécessaires, selon lui, pour remettre la villa en état, lequel comportait, par rapport à la demande introduite initialement, un montant supplémentaire de 189'713 fr. Ledit montant comprenait notamment les coûts de l'entreprise V_____ SA, en 147'000 fr., pour des travaux de "removing", "re-construction" et "new rough at ground floor". Des travaux d'isolation figuraient également dans ce tableau pour un montant de 190'000 fr., dont l'entreprise P_____ était en charge.

A_____ n'a toutefois mentionné dans son écriture du 8 avril 2010 aucun élément de fait afférent aux travaux effectués par V_____ SA.

- b.** Par acte du 10 août 2010, B_____ a conclu au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions.

- c.** Le 24 janvier 2012, A_____ a produit devant le Tribunal des factures de V_____ SA datées du 9 septembre 2009 au 1^{er} septembre 2010, portant notamment sur des travaux d'isolation des façades. Ces factures s'élevaient à un montant total de 281'005 fr., mais A_____ se limitait à réclamer le montant de 147'000 fr. mentionné dans la pièce n° 19.

Le lendemain, le témoin V_____ a été entendu. Il a déclaré avoir exécuté des travaux de remise en état des façades. Il avait fallu procéder à la dépose de l'isolation qui était insuffisante et modifier les ouvertures qui n'étaient pas conformes aux autorisations de construire. Il a déclaré que le coût total de ces travaux était de 211'000 fr., qui résultait des factures produites par A_____.

Ce dernier a sollicité la clôture des enquêtes par courrier du 23 avril 2013. Par ordonnance du 3 juin 2013, le Tribunal a déclaré les enquêtes closes et a remis la cause à plaider après enquêtes.

d. Dans ses dernières écritures, A_____ a allégué pour la première fois que V_____ SA avait effectué des travaux d'isolation de la façade pour un montant total de 211'000 fr. Il a conclu à la condamnation de B_____ à lui payer la somme de 691'527 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 décembre 2008.

B_____ a contesté l'existence de défauts. Il a relevé qu'il n'avait pas participé aux expertises effectuées par l'architecte N_____ et par la société Q_____ à la seule demande de A_____. Leurs rapports n'avaient de ce fait pas été rédigés de manière indépendante et impartiale. Au surplus, il a soulevé que rien ne confirmait que les travaux effectués par les entreprises étaient nécessaires ou qu'ils n'avaient pas été surévalués. Les devis produits comportaient, au demeurant, des travaux de finition qui n'avaient pas eu pour but de remédier aux prétendus défauts. Enfin, A_____ n'avait pas indiqué ce qu'il était advenu des fenêtres neuves qui avaient été remplacées et qui avaient certainement fait l'objet d'une reprise.

Il a conclu à titre principal à ce que la distraction des dépens soit ordonnée et a persisté pour le surplus dans ses conclusions. Il a conclu, à titre subsidiaire, si par impossible le Tribunal devait considérer l'existence de défauts et sa responsabilité comme établies, à ce qu'une expertise soit ordonnée, afin d'examiner si le bien immobilier comportait des défauts et le cas échéant, d'établir le coût de leur réparation, ainsi que la quotité du dommage dont il devrait répondre, soit de déterminer, sur la base des éléments de procédure et des travaux entrepris par A_____, quels travaux relevaient strictement de la réfection des défauts et d'en quantifier le montant.

e. Dans la décision querellée, le Tribunal a retenu en substance que les allégations de fait portant sur les travaux effectués par l'entreprise V_____ SA étaient irrecevables. Il a en outre considéré que les devis, dont la valeur probante avait été niée par B_____ et qui n'avaient pas été établis de manière contradictoire, constituaient tout au plus des expertises privées. La confirmation de ces devis et des rapports établis par les entreprises, sous la foi du serment, ne leur avait pas conféré une valeur probante s'agissant des coûts des travaux de réfection, puisqu'il n'était pas admissible de permettre, sous la forme de témoignages, d'apporter aux débats des moyens de preuve relevant de l'expertise. Au surplus, dans la mesure où A_____ s'était acquitté des travaux devisés, les entreprises ne disposaient plus de suffisamment de distance avec la cause pour apprécier les faits avec une indépendance comparable à celle d'un expert judiciaire, ce d'autant moins que les devis portaient également sur des travaux qui ne concernaient pas la réfection des défauts allégués. A_____ avait ainsi échoué à établir le coût des travaux de réfection.

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. En l'espèce, l'appel est dirigé contre une décision notifiée après le 1^{er} janvier 2011, de sorte que la procédure d'appel est régie par le CPC.

En revanche, la procédure de première instance, qui a débuté en 2009, reste réglementée par l'ancien droit de procédure (art. 404 al. 1 CPC), soit la loi genevoise de procédure civile du 10 avril 1987 (ci-après : aLPC).

1.2 Selon l'art. 308 CPC, l'appel est recevable contre les décisions finales et incidentes de première instance, lorsque, dans les affaires patrimoniales, la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins.

L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

L'appel, qui respecte les dispositions légales précitées, est recevable.

1.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen tant en fait qu'en droit (art. 310 CPC).

2. **2.1** Aux termes de l'art. 317 al. 1 CPC, des faits ou des moyens de preuve nouveaux ne peuvent être invoqués ou produits en appel que s'ils le sont sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas l'être devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

2.2 En l'espèce, l'intimé a produit en appel une pièce nouvelle, soit un article de la Tribune de Genève du 30 avril 2014. Dans la mesure où le jugement querellé a été rendu le 6 janvier 2014, cette pièce ne pouvait pas être produite en première instance; elle est donc recevable.

3. **3.1** Sous l'angle de la aLPC, constitue un fait nouveau celui qui est survenu ou celui que la partie a appris postérieurement à la date à laquelle elle a signifié ses dernières écritures autorisées dans le cadre de l'instruction préalable (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure genevoise, n. 2 ad art. 133).

Sauf à prolonger sans fin l'instruction de la cause, l'ordonnance et l'exécution des mesures probatoires, on ne saurait reconnaître aux parties, sans de strictes conditions, le droit d'invoquer des faits nouveaux postérieurement à la clôture de l'instruction préalable. Si pour des raisons évidentes tenant au caractère complet et actuel du jugement à rendre, cette faculté doit néanmoins être offerte, son exercice est soumis à l'obligation de requérir sans délai la réouverture de l'instruction (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/ SCHMIDT, op. cit., n. 4 ad art. 197).

3.2 En l'espèce, l'appelant a, pour la première fois, allégué dans ses conclusions motivées après enquêtes du 6 septembre 2013 que V_____ SA avait effectué des travaux de réfection de l'isolation de la façade, en se basant sur des factures émises par celle-ci du 9 septembre 2009 au 1^{er} septembre 2010.

Or, l'appelant n'a fait état de ces faits ni dans sa demande du 17 novembre 2009, ni dans son amplification subséquente du 8 avril 2010.

Certes, l'appelant a mentionné dans les écritures susmentionnées le fait que le rapport de Q_____ relevait des défauts de l'isolation extérieure. Toutefois, ces allégations ne sont pas similaires à celles exposées dans ses conclusions motivées après enquêtes, à savoir les travaux de réparation effectués par V_____ SA. La pièce n° 19 produite par l'appelant à l'appui de son écriture d'amplification ne correspond pas non plus aux faits allégués dans ses dernières écritures, puisque selon cette pièce, les travaux d'isolation étaient attribués à une autre entreprise, soit P_____.

Dans la mesure où l'appelant avait connaissance des travaux exécutés par V_____ SA avant la clôture des enquêtes du 3 juin 2013, dès lors que la dernière facture date du 1^{er} septembre 2010, ces faits ont été invoqués tardivement, de sorte qu'ils sont irrecevables. Le jugement de première instance sera confirmé sur ce point.

- 4.** Il est établi que l'appelant et l'intimé ont conclu un contrat de vente le 15 décembre 2008 portant sur la parcelle n° 1_____ d'une superficie de 968 m² et un bâtiment en construction situé sur ladite parcelle (art. 184 al. 1 CO).

4.1 A teneur du renvoi général de l'art. 221 CO, les règles sur la garantie pour les défauts dans le domaine immobilier sont en principe les mêmes que dans le domaine mobilier (TERCIER/FAVRE, Les contrats spéciaux, 2009, n. 1084 et les références citées).

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

Pour que le vendeur soit tenu à garantie, trois conditions doivent être remplies : il faut que la chose présente un défaut, que ce défaut ait été ignoré de l'acheteur et que celui-ci ne l'ait pas accepté. Le défaut doit être antérieur au transfert des risques (TERCIER/FAVRE, op. cit., n. 689), c'est-à-dire antérieur à la conclusion du contrat de vente (VENTURI/ZEN-RUFFINEN, in Commentaire romand, Code des obligations I, 2012, n. 9 ad art. 197 CO). La preuve de ces conditions incombe à l'acheteur (TERCIER/FAVRE, op. cit., n. 719).

Le vendeur ne répond pas des défauts que l'acheteur connaissait au moment de la vente (art. 200 al. 1 CO) ni de ceux dont celui-ci aurait dû s'apercevoir lui-même en examinant la chose avec une attention suffisante, à moins qu'il ne lui ait affirmé qu'ils n'existaient pas (art. 200 al. 2 CO).

4.2 Constitue un défaut l'absence d'une qualité dont le vendeur avait promis l'existence ou à laquelle l'acheteur pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi. Le défaut peut être matériel, s'il affecte les propriétés physiques de la chose ou si celle-ci n'a pas l'utilité ou la valeur que l'acheteur en attendait, en raison de l'absence d'une qualité. Le défaut peut également être de nature économique en ce sens que la chose qui en est affectée ne permet pas d'obtenir le rendement ou les revenus qu'il serait normal que l'acheteur puisse en retirer. Enfin, le défaut peut être juridique si la chose vendue ne correspond pas aux exigences juridiques ou ne permet pas à l'acheteur pour ce motif d'en tirer toutes les utilités (TERCIER/FAVRE, op. cit., n. 723 et 737 ss et les références citées).

Le vendeur répond d'abord des qualités promises, soit des assurances (manifestations de volonté) qu'il a pu donner à l'acheteur eu égard aux qualités de la chose. Il peut avoir positivement assuré que la chose présentait certaines qualités ou, négativement, que la chose ne souffrait pas de certains manquements (VENTURI/ZEN-RUFFINEN, op. cit., n. 11 ad art. 197 CO). "*Toute indication ayant pour objet une propriété déterminée, affirmée de façon précise et concrète*" engagera le vendeur, même si cette indication est insérée dans une publicité. Il n'est pas nécessaire que le vice en question affecte la valeur ou l'utilité de la chose pour que la responsabilité du vendeur soit engagée. L'assurance peut être expresse ou tacite. Elle peut parfois se déduire du prix payé (lorsque celui-ci est une indication de l'authenticité de la chose) ou même d'usages commerciaux (VENTURI/ZEN-RUFFINEN, op. cit., n. 11 à 13 et 15 ad art. 197 CO et les références citées).

Sont des qualités attendues celles qui n'ont pas été promises par le vendeur, mais sur lesquelles l'acheteur pouvait compter selon les règles de la bonne foi. Pour que le vendeur soit tenu à garantie, il faut que l'absence de qualités attendues diminue soit la valeur objective de la chose, et non la valeur que lui ont attribuée les parties (prix de vente), soit l'utilité prévue (VENTURI/ZEN-RUFFINEN, op. cit., n. 17 et 18 ad art. 197). Le niveau d'exigence quant à la qualité attendue dépend du contenu du contrat, des règles de la bonne foi et des autres circonstances du cas concret. La responsabilité du vendeur est moins stricte pour les qualités attendues que pour les qualités promises; les premières doivent entraîner une diminution notable de l'utilité prévue ou de la valeur de la chose. Certains auteurs soulignent qu'il y a en principe une diminution notable de la valeur ou de l'utilité prévue lorsque l'acheteur n'aurait pas conclu le contrat ou l'aurait conclu à des conditions différentes (arrêt du Tribunal fédéral 4A_619/2013 du 20 mai 2014 consid. 4.1).

4.3 L'acheteur a l'obligation de vérifier l'état de la chose reçue aussitôt qu'il le peut d'après la marche habituelle des affaires; s'il découvre des défauts dont le vendeur est garant, il doit l'en aviser sans délai (art. 201 al. 1 CO). Lorsqu'il néglige de le faire, la chose est tenue pour acceptée, à moins qu'il ne s'agisse de défauts que l'acheteur ne pouvait découvrir à l'aide des vérifications usuelles (art. 201 al. 2 CO), soit de défauts cachés.

S'il s'agit de défauts cachés, l'acheteur les signalera immédiatement après leur découverte, ce qui implique une connaissance certaine de manière à pouvoir formuler une réclamation suffisamment motivée; l'acheteur ne doit pas avoir de doute quant au défaut (VENTURI/ZEN-RUFFINEN, op. cit., n. 16 ad. art. 201).

4.4 Les règles sur la garantie sont en principe de droit dispositif. Les parties peuvent convenir de clauses limitatives ou exclusives de garantie (TERCIER/FAVRE, op. cit., n. 891). Selon la jurisprudence, la volonté des parties de supprimer la garantie légale pour les défauts doit être exprimée clairement; elle ne peut résulter d'une clause dite de style, soit d'une formule usuelle dans le type de contrat en cause et insérée dans l'acte sans que les parties aient voulu en adopter son contenu (ATF 83 II 401 consid. 2; cf. également ATF 107 II 161 consid. 6a). La détermination de la portée d'une clause excluant ou limitant la responsabilité du vendeur ressortit à l'interprétation du contrat. Si la volonté réelle des parties ne peut être clairement établie, la clause d'exclusion doit être interprétée selon le principe de la confiance (VENTURI/ZEN-RUFFINEN, op. cit., n. 38 ad. Intro art. 197-210).

Il est en général admis qu'une clause limitative ou exclusive de garantie n'est pas limitée aux seuls défauts ordinaires, ou aux défauts que les parties ont envisagés. Une clause exclusive de garantie ne couvre cependant pas les défauts auxquels, objectivement, un acheteur raisonnable ne pouvait pas s'attendre selon les règles de la bonne foi (ATF 126 III 59 consid. 4a; ATF 107 II 161 = JdT 1981 I 582 consid. 6c et les références citées).

En cas de dol du vendeur, le législateur a mis en place un régime aggravé qui modifie partiellement les conditions de la garantie. En effet, le vendeur qui a induit l'acheteur intentionnellement en erreur ne peut se prévaloir du fait que l'avis des défauts n'aurait pas eu lieu en temps utile (art. 203 CO). Toute clause qui supprime ou restreint la garantie est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l'acheteur les défauts de la chose (art. 199 CO).

4.5 La dissimulation frauduleuse peut notamment consister à taire un fait tel que l'absence d'une qualité prévue de la chose vendue, dont la connaissance aurait induit l'acheteur à ne pas conclure le contrat ou à le conclure à des conditions différentes de celles convenues (ATF 132 II 161 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_70/2011 du 12 avril 2011 consid. 4.1). L'expression doit être entendue

de manière large : le vendeur peut induire intentionnellement l'acheteur en erreur (en lui dissimulant des défauts ou en simulant des qualités), mais aussi exploiter l'erreur dans laquelle se trouve l'acheteur (VENTURI/ZEN-RUFFINEN, op. cit., n. 3 ad. art. 199).

Le vendeur agit par dol non seulement lorsqu'il fournit des indications fausses sur la qualité de la chose, mais également lorsqu'il passe sous silence certains faits que la loi, le contrat ou les règles de la bonne foi lui commandent de révéler (ATF 131 III 145 consid. 8.1; 117 II 218 consid. 6a; 116 II 431 consid. 3a). Le vendeur doit omettre consciemment de communiquer un défaut à l'acheteur - qui l'ignorait et ne pouvait le découvrir en raison de son caractère caché - tout en sachant qu'il s'agit d'un élément important pour ce dernier (arrêts du Tribunal fédéral 4A_622/2012 du 18 janvier 2013 consid. 3.2; 4A_301/2010 du 7 septembre 2010 consid. 3.2). S'agissant du devoir d'informer l'acheteur, il n'existe pas si le vendeur peut valablement supposer, selon les règles de la bonne foi, que ces défauts étaient à l'évidence connus de l'acheteur (VENTURI/ZEN-RUFFINEN, op. cit., n. 3 ad art. 199 CO et la référence citée; TERCIER/FAVRE, op. cit., n. 904). C'est en particulier le cas des défauts dont l'acheteur aurait dû s'apercevoir en faisant preuve de l'attention appropriée; il suffit en principe que l'acheteur fasse preuve de "l'attention habituelle" (cf. art. 200 CO).

Le vendeur doit avoir une connaissance effective du défaut; l'ignorance due à une négligence même grave ne suffit pas (arrêt du Tribunal fédéral 4A_226/2009 du 20 août 2009 consid. 3.2.3). La connaissance ne doit pas nécessairement être complète ni porter sur tous les détails; il suffit que le vendeur soit suffisamment orienté sur la cause à l'origine du défaut pour que le principe de la bonne foi l'oblige à en informer l'acheteur (ATF 66 II 132 consid. 6). La dissimulation doit être intentionnelle; le dol éventuel suffit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_70/2011 du 12 avril 2011 consid. 4.1). La clause limitative ou exclusive demeure valable s'agissant des défauts que le vendeur n'a pas frauduleusement dissimulés (VENTURI/ZEN-RUFFINEN, op. cit., n. 4 ad. art. 199).

Le fardeau de la preuve de la dissimulation frauduleuse incombe à l'acheteur (ATF 131 III 145 consid. 8.1).

4.6 Dans les cas de garantie en raison des défauts de la chose, l'acheteur a le choix ou de faire résilier la vente en exerçant l'action rédhibitoire, ou de réclamer par l'action en réduction une indemnité pour la moins-value (art. 205 al. 1 CO).

La réduction de prix, tant dans le contrat de vente que dans le contrat d'entreprise, doit s'effectuer selon la méthode relative, c'est-à-dire que le rapport entre le prix réduit et le prix convenu correspond au rapport entre la valeur objective de la chose avec défaut et sa valeur objective sans défaut, en d'autres termes le prix est réduit proportionnellement à la moins-value de la chose (TERCIER/FAVRE, op. cit.,

n. 876). La jurisprudence admet que la moins-value est égale, sauf preuve contraire, aux frais de suppression du défaut et que la valeur de la chose supposée sans défauts est présumée égale au prix de vente (ATF 111 II 162 consid. 3c; arrêt du Tribunal fédéral 4A_470/2012 du 23 janvier 2013 consid. 2.1) Le fardeau de la preuve lui incombant, l'acheteur doit établir les éléments permettant de calculer la moins-value, soit, d'une part, le coût des réparations ou la valeur de la chose défectueuse et, d'autre part, le prix ou la valeur qu'aurait la chose sans défaut (VENTURI, La réduction du prix de vente en cas de défaut ou de non-conformité de la chose, thèse Fribourg 1994, n. 353 et 1054).

Lorsque l'acheteur a déjà payé le prix, sa créance en restitution porte intérêts à partir du moment où le vendeur a reçu le paiement. Ils sont calculés conformément à l'art. 73 CO qui prévoit que celui qui doit des intérêts dont le taux n'est fixé ni par la convention, ni par la loi ou l'usage, les acquitte au taux annuel de 5%.

4.7 Chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit (art. 8 CC). Cette disposition répartit le fardeau de la preuve et détermine sur cette base qui doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 132 III 449 consid. 4; 129 III 18 consid. 2.6).

Le Tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées (art. 157 CPC). Ce faisant, le tribunal décide d'après sa conviction subjective personnelle si les faits se sont produits ou non, c'est-à-dire s'ils sont prouvés ou non (HOHL, Procédure civile, T. I, 2001, n. 1105). Le juge forge sa conviction sur la base de sa seule appréciation de toutes les preuves qui auront été réunies au cours de la phase probatoire (JEANDIN, L'administration des preuves, in Le Code de procédure civile, aspects choisis, 2011, p. 93).

La aLPC prévoit que pour s'éclairer sur une question de fait qui requiert l'avis d'un spécialiste, le juge peut ordonner qu'il soit procédé à une expertise (art. 255 al. 1 aLPC). Le recours à l'expertise n'a pour objet que d'établir des faits; ainsi l'expert doit éclairer le juge en se gardant de toute appréciation juridique (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 3 ad art. art. 255 aLPC).

Il n'est pas rare que les parties au procès civil aient recours de leur propre initiative, généralement avant le procès, à l'aide d'un expert qu'elles choisissent unilatéralement. De telles *expertises* privées n'ont pas valeur de preuve et, si elles sont contestées, elles ne peuvent être retenues qu'au titre d'allégué de la partie qui les produit (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 2 ad art. art. 255 aLPC).

Le fait qu'une expertise privée n'ait pas la même valeur qu'une expertise judiciaire ne signifie pas encore que toute référence à une expertise privée dans un jugement soit constitutive d'arbitraire; il se peut en effet que ladite expertise ne soit pas

contestée sur certains points ou encore qu'elle se révèle convaincante, à l'instar d'une déclaration de partie (arrêts du Tribunal fédéral 4A_193/2008 du 8 juillet 2008 consid. 4.1).

Le témoin se différencie de l'expert en ce que le premier est appelé à fournir des renseignements sur les faits dont la connaissance n'est pas accessible à chacun et qu'il a pu observer par hasard ou pour un motif spécial, tandis que l'expert apporte son appréciation à propos de données d'expérience qui, en soi, sont à la portée de tout le monde et en tout temps. Le témoin n'a pas à formuler des opinions ou des appréciations, mais à décrire uniquement ce qu'il a constaté (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 4 ad art. 222, SJ 1980 p. 570). La notion de "témoin-expert" doit, quant au principe, être proscrite en procédure civile genevoise, sauf si, occasionnellement, un témoin qui a vécu certains faits qui se sont accomplis en sa présence possède des connaissances spéciales qui lui permettent de donner une appréciation technique sur les constatations qu'il a faites (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 4 ad art. 222, SJ 1980 p. 570).

Les parties doivent indiquer les moyens de preuve nécessaires à établir les faits qu'elles allèguent et en requérir l'administration. On dit qu'elles supportent le fardeau de l'administration des preuves. Elles indiquent leurs offres de preuve dans la demande et dans la réponse (HOHL, op. cit., n. 760-761). Si le juge a le pouvoir de faire administrer d'office les preuves nécessaires à la manifestation de la vérité, il n'en a pas l'obligation (HOHL, op. cit., n. 777 et 783).

5. **5.1** L'appelant soutient que le premier juge a retenu à tort que les devis et les témoignages des entreprises qui avaient effectué les travaux de réparation n'avaient aucune valeur probante. De plus, si le Tribunal estimait qu'une expertise judiciaire était nécessaire, il aurait dû l'ordonner d'office.

En l'espèce, le litige étant régi par la maxime des débats, il revenait à l'appelant de requérir une expertise judiciaire s'il la considérait nécessaire, ce qu'il a omis de faire. Le juge n'avait pas l'obligation de recourir à ce moyen de preuve d'office. En effet, si le juge peut faire administrer un moyen de preuve, il n'en a pas pour autant l'obligation.

Les sociétés Q_____, U_____ et l'architecte N_____ ont établi des rapports et constaté l'existence de malfaçons, sans toutefois effectuer des travaux de réparation. Ils doivent ainsi être qualifiés d'experts privés, dont les témoignages et constats ont une valeur probante comparable à celle des déclarations des parties.

En revanche, les autres entreprises intervenues sur le chantier ont été chargées d'effectuer des travaux de réfection. Selon l'intimé, ces entreprises ne seraient pas impartiales. Elles auraient, selon lui, constaté la présence de défauts en réalité inexistantes et surévalué leurs devis. L'intimé s'est toutefois contenté de contester globalement les défauts et les travaux devisés, ainsi que leur montant, sans fournir

d'éléments précis permettant de mettre en doute la nature et l'objectivité des constatations faites par les témoins entendus, sous réserve de la facture de l'entreprise T_____ afférente aux fenêtres, au sujet de laquelle l'intimé a fait valoir, à juste titre, le fait que l'appelant n'avait pas expliqué pour quelles raisons les fenêtres neuves qui avaient été remplacées n'avaient pas fait l'objet d'une reprise par l'entreprise précitée.

La Cour tiendra ainsi compte, dans son appréciation des preuves et dans toute la mesure utile, des rapports et des témoignages susmentionnés pour apprécier l'existence de défauts et le coût des éventuelles réparations.

5.2 L'appelant soutient avoir démontré le coût de réparation des défauts par la production des devis des entreprises R_____, O_____, P_____ et T_____.

En l'espèce, l'auteur du devis de R_____, entendu en qualité de témoin, a énuméré précisément les différents postes de son devis correspondant à des travaux de réparation, de sorte que les frais de réparation ont été suffisamment établis sur cette base.

L'auteur du devis de O_____, entendu en qualité de témoin, a indiqué que l'installation de rafraîchissement incluse dans le devis ne constituait pas une remise en état mais un travail représentant une plus-value, qui correspondait à environ 10% du montant total des travaux devisés. Cette simple approximation n'est pas suffisante pour permettre de déterminer le coût exact des travaux de réfection exécutés par O_____, dont la preuve incombait à l'appelant et qu'il aurait été facile d'établir.

L'auteur du devis de P_____, entendu en qualité de témoin, a énuméré précisément les différents postes de son devis correspondant aux travaux de réparation effectués, de sorte que le coût de ces réparations a été suffisamment établi.

T_____, dont un représentant a été entendu en qualité de témoin, a établi deux devis, dont l'un correspondait aux travaux de rénovation, de sorte que leur coût a été suffisamment établi. En revanche, la facture produite relative au remplacement des fenêtres a été à juste titre mise en cause par l'intimé, comme cela a déjà été relevé ci-dessus, puisque l'appelant n'a pas expliqué ce qu'il était advenu des fenêtres neuves qui avaient été remplacées et qui auraient pu faire l'objet d'une reprise, ce qui aurait réduit d'autant le coût des réparations. La Cour retiendra dès lors que les frais de suppression des malfaçons n'ont, sur ce point, pas été suffisamment établis.

Au vu de ce qui précède, la Cour se limitera à examiner l'existence des défauts (cf. 5.3 infra) et la validité de l'exclusion de la garantie (cf. 5.4 infra) en ce qui concerne les travaux effectués par les entreprises R_____, P_____ et T_____.

(à l'exclusion du remplacement des fenêtres), étant précisé que les montants exacts correspondant aux frais de suppression des défauts seront détaillés ci-après en tant que de besoin (cf. infra 5.5).

5.3 L'appelant soutient que la villa était affectée de défauts liés au non-respect des critères Minergie portant sur l'étanchéité de la toiture, l'isolation des façades, les fenêtres et le système de chauffage et de ventilation. La tuyauterie dans son ensemble était également défectueuse, car elle n'avait pas été installée conformément aux règles de l'art.

5.3.1 Le Service cantonal de l'énergie a délivré à l'intimé, par courrier du 23 mai 2008, un certificat provisoire d'attribution du label Minergie. Il était stipulé que l'examen des documents transmis avait permis d'établir que la villa répondrait aux standards Minergie, pour autant que sa construction soit conforme auxdits documents. Pour obtenir le certificat définitif, le bâtiment devait ainsi faire l'objet d'un contrôle par le service compétent, une fois la construction terminée.

Grâce à ce standard Minergie, la villa pouvait bénéficier d'une surface exprimée en m² de plancher de 212.96 m² (0.22 x 968) au lieu de 193.60 m² (0.20 x 968), correspondant à une augmentation de 10% (ancien art. 59 al. 1 Loi sur les constructions et les installations diverses [LCI; RS L 5 05; état au 9 septembre 2013]). Cette surface de plancher de 212.96 m² (coefficient 0.22) était indiquée dans la plaquette de vente de la villa et dans la demande de modification de l'affectation de celle-ci.

L'autorisation de construire n'a pas été produite par l'appelant, mais les témoins M_____ et S_____ ont confirmé que selon cette autorisation, la construction bénéficiait du label Minergie. Le témoin F_____ a également indiqué que l'obtention du label Minergie devait permettre de valider l'augmentation des surfaces et qu'il avait dû dire à l'appelant que les travaux seraient réalisés conformément à l'autorisation de construire.

En tant que titulaire du certificat provisoire d'attribution du label Minergie, B_____ était en droit d'indiquer que le projet avait fait l'objet d'une promesse conditionnelle d'attribution de ce label. L'appelant n'a certes pas démontré que l'intimé lui avait expressément garanti que le certificat définitif lui serait accordé. Toutefois, en mentionnant sur la plaquette de vente et sur la demande de modification de l'affectation de la villa que le coefficient 0.22 s'appliquait et que la surface habitable était de 212.96 m², l'intimé a tacitement promis à l'appelant que les travaux qu'il avait effectués étaient conformes aux critères Minergie, puisque c'est l'application de ces critères qui devait permettre de valider l'augmentation de surface de 10%. Par ailleurs, l'appelant pouvait de manière légitime déduire de la délivrance du certificat provisoire Minergie et en l'absence

d'explications contraires, que l'intimé avait construit la villa en respectant ces critères.

Or, B_____ n'a pas contesté que la construction exécutée par lui ne répondait en réalité pas aux critères permettant d'obtenir, in fine, le label Minergie.

Les installations non conformes aux critères Minergie sont par conséquent affectées de défauts juridiques, puisqu'elles ne correspondent pas à l'autorisation de construire. Pour y remédier et bénéficier de la surface habitable augmentée de 10%, l'appelant a dès lors été contraint d'effectuer des travaux de réparation.

5.3.2 Il convient dès lors d'examiner quelles installations concernées par les travaux exécutés par les entreprises R_____, P_____ et T_____, n'étaient pas conformes aux critères Minergie.

La société Q_____ a indiqué que l'isolation extérieure et la chape intérieure de la villa ne pouvaient pas être conservées pour obtenir le label Minergie. L'isolation extérieure n'était en effet pas continue et plusieurs isolants de nature et de performances différentes avaient été utilisés; les jonctions entre ces isolants n'étaient pas étanches. La chape intérieure ne pouvait pas être conservée, car l'étanchéité entre les panneaux d'isolant et sur la dalle béton n'était pas réalisée.

L'auteur du devis de P_____ a indiqué que l'isolation et l'étanchéité de la toiture n'étaient pas conformes aux règles de l'art. L'étanchéité n'était pas suffisamment épaisse et l'isolation posée n'était pas ventilée et risquait, à long terme, de se gorger d'eau. B_____ avait placé une barrière vapeur, sans mettre d'étanchéité. Il avait donc fallu enlever la chape, l'isolation et la barrière vapeur pour tout remplacer. La présence d'infiltrations d'eau avait par ailleurs été relevée. Ces constatations se recoupent avec celles faites par la société Q_____, de sorte qu'il est établi que l'isolation et l'étanchéité de la toiture n'étaient pas conformes aux critères Minergie.

Selon T_____, la toiture présentait notamment des défauts structurels, à savoir que les poutrelles étaient simplement posées sur des planches de coffrage et étaient détériorées. Les fixations des chevêtres n'étaient pas non plus satisfaisantes. L'appelant a en outre allégué que l'entreprise susmentionnée avait effectué des travaux de charpente, à savoir le remplacement des poutrelles.

Cependant, ni la société Q_____, ni T_____ n'ont précisé que les poutrelles n'étaient pas conformes aux critères Minergie. Il s'agirait ainsi plutôt de travaux n'ayant pas été effectués conformément aux règles de l'art et ayant entraîné la détérioration des poutrelles.

Il n'est toutefois pas utile d'examiner plus avant si les poutrelles étaient affectées d'un défaut. Cette question peut en effet rester ouverte, puisqu'il sera démontré ci-

après que l'exclusion de la garantie s'applique à ces éventuelles malfaçons. Il en va de même s'agissant de la tuyauterie rénovée par R_____ (cf. infra 5.4.1).

5.3.3 L'intimé a déclaré, ce qui n'a pas été contesté par sa partie adverse, que lors de la signature de la promesse de vente, soit le 13 août 2008, la villa était construite et qu'il ne restait plus que des finitions à effectuer, soit des travaux d'aménagement intérieurs. Une série de photographies de la villa transmises le 15 août 2008 au notaire montrait une villa partiellement meublée et du matériel de chantier entreposé à l'intérieur et à l'extérieur.

Par conséquent, l'isolation et l'étanchéité de la toiture, ainsi que la tuyauterie et les poutrelles, avaient été installées antérieurement à la conclusion du contrat de vente le 15 décembre 2008.

5.4 L'appelant soutient que la clause d'exclusion de garantie prévue dans le contrat de vente serait nulle, dans la mesure où l'intimé aurait frauduleusement dissimulé la présence de défauts.

La clause d'exclusion de garantie prévoyait que l'acquéreur prenait l'immeuble "dans son état actuel", sans aucune garantie en ce qui concernait le bâtiment. Le vendeur garantissait en outre qu'il n'avait connaissance d'aucun défaut dont l'acquéreur n'aurait pas pu se rendre compte lors de la visite de l'immeuble vendu.

5.4.1 Il convient en premier lieu d'examiner si l'exclusion de garantie s'applique s'agissant de la tuyauterie et des poutrelles de la toiture.

Il est établi que l'intimé a construit le bâtiment avec l'aide d'ouvriers, ainsi que des entreprises I_____ et J_____ SA qui sont intervenues respectivement pour installer la conduite de gaz qui alimente la chaudière et contribuer à l'alimentation du chauffe-eau, ainsi que l'électricité. L'intimé avait quelques notions de construction, puisqu'il résulte des éléments du dossier que de 2000 à 2001 il exploitait une raison individuelle nommée "B_____", entreprise générale", dont le but social était le gardiennage, nettoyage, entretien gérance et rénovations et qu'il avait rénové un mas en Provence.

L'intimé a ainsi construit la villa en cause avec les connaissances dont il disposait en matière de construction, sans que l'appelant ait démontré qu'il aurait effectué intentionnellement des travaux défectueux. L'intimé a certes été négligent lorsqu'il a construit la villa. Toutefois, l'ignorance due à une négligence même grave ne suffit pas pour admettre que le vendeur avait connaissance des défauts. En outre, l'appelant n'a pas non plus démontré que le vendeur aurait pu s'apercevoir de l'existence des défauts lorsqu'il habitait dans la villa, puisqu'aucun élément du dossier ne fait état de défauts perceptibles à l'œil nu. Il sera par conséquent retenu que l'intimé n'avait pas connaissance du fait que la tuyauterie et les poutrelles de la toiture n'étaient pas conformes aux règles de l'art.

Partant, les défauts affectant ces installations sont couverts par l'exclusion de garantie.

5.4.2 En second lieu, il convient d'examiner si l'exclusion de garantie s'applique aux défauts relatifs aux installations non conformes aux critères Minergie.

Le témoin F_____ a déclaré que l'intimé lui avait parlé du label Minergie pour obtenir une augmentation de la surface habitable. Il lui avait également indiqué qu'au niveau de l'isolation, du chauffage et de l'aération des fenêtres, la maison ne correspondait pas aux critères requis. Il est ainsi établi que l'intimé avait conscience du fait que la construction n'était pas conforme aux critères Minergie, information qu'il n'a toutefois pas communiquée à l'appelant.

Ce dernier ne pouvait pas s'apercevoir, en visitant la villa, que ces critères n'étaient pas respectés, le témoin L_____ ayant confirmé que le respect des normes Minergie n'était pas vérifiable à l'œil nu. L'architecte d'intérieur M_____ a également dû procéder à des investigations poussées pour s'apercevoir que la construction ne pourrait pas obtenir au final le label Minergie. Ne bénéficiant pas des connaissances suffisantes, il s'est adressé à l'architecte N_____, afin qu'il lui confirme ses constatations. Les défauts peuvent ainsi être qualifiés de cachés et l'appelant ne pouvait pas les découvrir, sauf en mandatant un expert, ce que le devoir de vérification de l'art. 200 al. 2 CO n'impose toutefois pas (ATF 131 III 145 consid. 6.3).

L'intimé ne pouvait pas ignorer que l'absence de conformité avec les critères Minergie était une information importante pour l'appelant, puisque si ces critères n'étaient pas remplis, la surface habitable devait être réduite de 19.3 m² (212.96 m² – 193.6 m²), ce qui allait entraîner des travaux et une réduction de la valeur du bien immobilier.

La clause d'exclusion de garantie n'est par conséquent pas valable en ce qui concerne les installations défectueuses car non conformes aux critères Minergie.

En cas de dol du vendeur, celui-ci ne peut se prévaloir du fait que l'avis des défauts n'aurait pas été donné en temps utile, de sorte qu'il n'est pas nécessaire, en l'espèce, d'examiner ce point.

5.5 Selon le devis du 8 mai 2009 de P_____, le coût des travaux s'élevait à 156'923 fr. 41. L'auteur de ce devis a indiqué que les travaux avaient été réalisés et payés. Ceux décrits sous les chapitres B et IV, d'un montant total de 34'357 fr. 50 (13'253 fr. + 641 fr. + 2'539 fr. 50 + 17'924 fr.) étaient des travaux de finition, le reste portant en revanche sur la réfection du bâtiment, pour un montant total arrondi de 122'565 fr. (156'923 fr. 41 – 34'357 fr. 50).

Le prix de vente de la parcelle et du bâtiment est présumé correspondre à leur valeur objective, étant précisé que l'intimé n'a fourni aucun élément qui permettrait de retenir une autre valeur. Par ailleurs, en l'absence de toute indication contraire, il faut se fonder sur la présomption que la dépréciation correspond au coût de la remise en état des installations défectueuses, soit, en l'espèce, au montant de 122'565 fr.

En conséquence, l'intimé sera condamné à restituer à l'appelant la somme de 122'565 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 décembre 2008, le *dies a quo* des intérêts n'étant pas contesté.

5.6 L'appelant soutient que l'intimé est également responsable des défauts en sa qualité d'entrepreneur.

Toutefois, les parties sont exclusivement liées par un contrat de vente immobilière, de sorte que les articles 363 ss CO ne sont pas applicables.

- 6. 6.1** Lorsque l'autorité d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de première instance (art. 318 al. 3 CPC). En effet, dans la mesure où le litige est tranché de façon différente que ne l'avait fait le premier juge, la répartition des frais à laquelle il s'était livré doit être revue (JEANDIN, in Code de procédure civile commenté BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY, 2011, n. 7 ad art. 318 CPC).

En l'espèce, à l'issue de la procédure, l'appelant obtient gain de cause sur le principe, mais n'obtient pas le plein de ses conclusions (art. 122'565 fr. sur 691'527 fr.). Il se justifie dès lors de répartir les dépens de première instance à raison des deux-tiers à la charge de B _____ et d'un tiers à la charge de A _____.

Ce dernier se verra par ailleurs allouer une indemnité limitée à 12'000 fr. valant participation à ses honoraires d'avocat.

6.2 Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 15'500 fr. (art. 105 al. 1 CPC; art. 17 et 35 RTFMC). Il n'y a pas lieu de s'écarter de la clé de répartition appliquée pour les frais de première instance. La somme arrondie à 5'200 fr. sera ainsi mise à la charge de l'appelant et 10'300 fr. seront mis à la charge de l'intimé. Les frais judiciaires seront compensés avec l'avance de frais opérée par l'appelant, qui reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). L'intimé sera en conséquence condamné à verser 10'300 fr. à l'appelant.

Au vu de l'importance de la cause, de ses difficultés, de l'ampleur du travail et du temps employé, les dépens d'appel seront arrêtés à 9'000 fr., débours et TVA inclus, conformément aux art. 84, 85 al. 1 et 90 RTFMC. L'intimé sera condamné à les verser à l'appelant.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 7 février 2014 par A_____ contre le jugement JTPI/209/2014 rendu le 6 janvier 2014 par le Tribunal de première instance dans la cause C/25611/2009-9.

Au fond :

Annule ce jugement.

Condamne B_____ à verser à A_____ la somme de 122'565 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 décembre 2008.

Condamne B_____ au paiement des deux-tiers des dépens de première instance, un tiers restant à la charge de A_____.

Condamne B_____ à verser à A_____ la somme de 12'000 fr. à titre d'indemnité valant participation à ses honoraires d'avocat.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais d'appel :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 15'500 fr. et dit qu'ils sont compensés avec l'avance de frais opérée par A_____, qui reste acquise à l'Etat.

Met les frais judiciaires d'appel à raison de 5'200 fr. à la charge de A_____ et de 10'300 fr. à la charge de B_____.

Condamne B_____ à verser à A_____ la somme de 10'300 fr. à ce titre.

Condamne B_____ à verser à A_____ la somme de 9'000 fr. à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Madame Pauline ERARD et Madame Paola CAMPOMAGNANI, juges; Madame Nathalie DESCHAMPS, greffière.

Le président :

Cédric-Laurent MICHEL

La greffière :

Nathalie DESCHAMPS

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.