

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/25813/2015

ACJC/966/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU JEUDI 12 JUILLET 2018

Entre

A_____ SA, sise _____ (GE), appelante et intimée sur appel joint d'un jugement rendu par la 12ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 19 septembre 2017, comparant par Me Benoît Carron, avocat, rue du Général-Dufour 11, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

Monsieur B_____, domicilié _____ (VD), intimé et appelant sur appel joint, comparant par Me Daniel Guignard, avocat, avenue des Mousquines, case postale 805, 1001 Lausanne, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 13 août 2018.

EN FAIT

A. Par jugement JTPI/11533/2017 du 19 septembre 2017, notifié le lendemain aux parties, le Tribunal de première instance a condamné A_____ SA à payer à B_____ la somme de 94'060 fr. avec intérêts à 5% dès le 4 décembre 2015 (chiffre 1 du dispositif), arrêté les frais judiciaires à 10'800 fr., les a compensés avec les avances fournies par les parties et les a mis à la charge de A_____ SA, condamnant en conséquence cette dernière à rembourser 10'500 fr. (200 fr. de frais de conciliation et 10'300 fr. d'avance de frais) à B_____ (ch. 2), ainsi qu'à lui payer 10'000 fr. à titre de dépens (ch. 3) et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).

B. a. Par acte déposé le 19 octobre 2017 au greffe de la Cour de justice, A_____ SA forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation.

Elle conclut au déboutement de B_____ de toutes ses conclusions en paiement prises à son encontre, avec suite de frais et dépens.

b. Dans sa réponse du 21 décembre 2017, B_____ conclut au rejet de l'appel sous suite de frais et dépens et forme par ailleurs un appel joint tendant au paiement de 106'120 fr. en lieu et place des 94'060 fr. alloués, avec intérêts à 5% l'an dès le 4 décembre 2015.

c. A_____ SA s'est opposée à l'appel joint, persistant à conclure au déboutement de B_____ de toutes ses conclusions.

d. Par avis du greffe de la Cour du 15 mai 2018, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. B_____ est propriétaire des parcelles 2_____ à 8_____ de la parcelle de base 1_____ de la commune de C_____, sise _____ (Vaud).

b. Par contrat d'entreprise totale du 5 juin 2008, B_____ a confié à la société D_____ SA, alors active dans le domaine de la construction, la transformation de l'immeuble sis sur les parcelles précitées et la réalisation de logements et de locaux commerciaux, pour un prix forfaitaire de 4'300'000 fr.

A teneur de l'art. 2.2.2 de ce contrat, la norme SIA-118 relative aux conditions générales pour l'exécution des travaux de construction en fait partie intégrante.

Le contrat prévoit, en outre, une élection de for en faveur des tribunaux genevois et l'application du droit Suisse (art. 11.3 et 11.4).

Le descriptif de construction, lequel est incorporé au contrat, prévoit notamment la réalisation de couvertines (tablettes en ferblanterie servant à la protection et à l'étanchéité de la partie supérieure d'un toit, muret ou d'un acrotère) et de bandes de serrage en zinc-titane (chiffre 222).

En vertu de l'art. 10.2 du contrat, l'entrepreneur total est responsable de tous les travaux exécutés par les sous-traitants.

c. Les travaux ont débuté le 16 juillet 2008 et l'ouvrage a été livré et réceptionné le 25 novembre 2009. La pose des couvertines sur le toit de l'immeuble et des terrasses a été sous-traitée à la société E_____ SA.

Selon le procès-verbal de réception, l'ouvrage présentait des "défauts mineurs", qui devaient être corrigés par l'entrepreneur dans un délai d'un mois.

Le prix de l'ouvrage a été intégralement payé, conformément à l'échéancier contractuel.

d. B_____ a loué les locaux commerciaux de l'immeuble sis _____ à C_____, le rez-de-chaussée étant occupé par la société F_____ SA et le premier étage par le cabinet du Docteur G_____.

e. Au début du mois de février 2012, plusieurs couvertines ont été arrachées de la toiture de l'immeuble par un vent violent, ce qui a été rapporté à B_____ par l'un de ses locataires, le Dr G_____.

Le 14 février 2012, B_____ a envoyé un courriel à l'entreprise H_____ SA, adressé en copie à I_____, chef de projet chez D_____ SA, en indiquant "*Sinistre _____ [adresse à C_____]. Suite à votre pose il y a juste deux ans. A demain*". Le message contenait en annexe des photos des couvertines arrachées.

I_____ lui a alors répondu : "*Désolé, après re-lecture des PV de chantier, c'est l'entreprise E_____ qui avait fait ce travail. Monsieur J_____ au 9_____ [numéro de téléphone]*".

B_____ l'a remercié et informé qu'il prendrait dès lors contact avec cette entreprise, ce qu'il a fait le lendemain.

Par courriel du 16 février 2012, E_____ SA s'est engagée à venir faire le nécessaire.

f. Le 29 octobre 2012, une bise violente, avec des coups de vent allant jusqu'à 78 km/h à C_____, a arraché une nouvelle fois plusieurs couvertines de la toiture située au-dessus des locaux loués à l'entreprise F_____ SA et au cabinet du Dr G_____.

B_____ en a aussitôt informé D_____ SA, laquelle s'est rendue sur place pour constater les dégâts.

A une date indéterminée, E_____ SA a procédé à la repose de deux couvertines, la troisième a été entreposée au sous-sol du bâtiment.

g. Par courriel du 7 décembre 2012, B_____ a relancé D_____ SA au sujet de fissures qu'elle avait précédemment constatées et dénoncées et l'a avisée de la présence d'infiltrations d'eau à l'intérieur des murs de l'immeuble, en particulier dans le bureau de F_____ SA.

h. Le 11 décembre 2012, D_____ SA s'est à nouveau rendue sur place pour constater le problème d'humidité et a fait appel à la société K_____ SA, soit l'entreprise qui avait réalisé les travaux d'étanchéité sur l'immeuble, pour vérifier l'étanchéité de la dalle de la toiture.

i. Dans son courrier du 22 janvier 2013 adressé à B_____, D_____ SA a déclaré que selon la société K_____ SA, le problème était lié aux couvertines qui avaient été arrachées, l'eau s'étant ainsi infiltrée entre l'isolation et le béton. Aucun problème d'étanchéité de la dalle n'avait été constaté. D_____ SA a conclu en conseillant à B_____ de faire une déclaration de sinistre à son assurance.

j. En mai 2013, B_____ a constaté de nouvelles infiltrations, dont il a fait part à D_____ SA. Cette dernière a indiqué ne pouvoir intervenir que moyennant des conditions météorologiques plus favorables pour "ré-étancher" les couvertines défectueuses.

C'est ainsi que la société E_____ SA est intervenue au mois de juillet 2013, reprenant les fissures de la façade extérieure et renforçant les couvertines. S'agissant des murs intérieurs, D_____ SA a déclaré ne pas intervenir car les dégâts avaient été causés par la tempête et relevaient de la couverture d'assurance.

k. Le 19 septembre 2013, D_____ SA a refusé de prendre en charge les travaux de remise en état des bureaux de F_____ SA, estimant que les infiltrations d'eau à l'origine de ces dégâts étaient dues aux couvertines qui avaient été arrachées par la tempête, ce qui selon elle ne pouvait constituer un défaut de l'ouvrage.

l. Par courrier du 6 décembre 2013, B_____ a imparti à D_____ SA un délai au 15 janvier 2014 pour qu'elle élimine les défauts de l'ouvrage et répare les dégâts qui avaient été causés au bâtiment du fait des infiltrations et venues d'eau.

m. Le 28 mai 2014, B_____ a requis une poursuite à l'encontre de D_____ SA pour un montant de 99'999 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} janvier 2012, indiquant comme titre de la créance "*créance en réduction du prix pour défauts de l'ouvrage livré (immeuble _____ à C_____), créance en dommages-intérêts consécutifs à ces défauts*".

Le 24 juin 2014, la poursuivie a formé opposition au commandement de payer, poursuite n° 10_____.

n. En parallèle, B_____ a déposé une requête de preuve à futur auprès du juge de paix du district de C_____, lequel a ordonné une expertise et désigné l'architecte L_____ en qualité d'expert.

o. Dans son rapport du 26 novembre 2014, l'expert a constaté plusieurs malfaçons concernant les couvertines, l'isolation périphérique et l'étanchéité du toit.

D'une part, il a relevé que selon le descriptif contractuel des travaux, les couvertines étaient prévues en zinc-titane, y compris les bandes de serrage, et non en aluminium thermolaqué comme exécuté. Par ailleurs, la pose des couvertines n'avait pas été exécutée dans les règles de l'art, ne respectant pas les règles de base théoriques, pratiques et techniques. Il était en effet indispensable, pour ce type de protection en aluminium thermolaqué, de respecter certaines contraintes d'exécution telles que les fixations et les joints entre les éléments et de tenir compte de la dilatation, laquelle faisait au demeurant l'objet de l'art. 2.4.3 de la norme SIA 232. Or, les joints souples tels qu'exécutés entre les éléments et aux angles ne pouvaient pas garantir une étanchéité adéquate et ce type de joints ne pouvait que se détériorer avec la dilatation de l'aluminium, surtout avec des surfaces d'adhérence insuffisantes. De plus, la composition du parapet (mur à hauteur d'appui, élevé sur le bord de la terrasse) ne laissait à disposition que 14 centimètres pour les vis de fixation des éléments métalliques de la couverture, ce qui avait provoqué un déséquilibre statique ou un désaxage des fixations assurant la bonne stabilité des éléments. Ce déséquilibre pouvait éventuellement favoriser l'arrachage des trois éléments lors d'une tempête violente comme celle d'octobre 2012, surtout si certaines fixations étaient déjà déficientes ou inadaptées.

De l'avis de l'expert, l'entreprise concernée n'avait pas suffisamment tenu compte des caractéristiques de la composition du parapet lors de la pose des couvertines. Elle aurait également dû poser des fixations intermédiaires sur les pièces en aluminium thermolaqué déjà suffisamment longues et adopter une technique de pose plus appropriée pour assurer l'étanchéité entre ces pièces.

D'autre part, l'expert a constaté un léger gonflement de l'isolation périphérique au-dessus d'une porte-fenêtre coulissante ainsi que des traces d'eau vertes bien marquées sur l'enduit de finition au droit du joint entre deux éléments de la couverture et à l'angle du parapet. Ces traces démontraient la faiblesse de l'étanchéité des joints souples. Tel qu'exécuté, le rhabillage de l'isolation périphérique à l'angle nord de la façade avec un joint souple n'était pas acceptable pour une construction récente et ne garantissait pas une bonne étanchéité. Le raccord de l'isolation périphérique avec le mur mitoyen de la parcelle 336, angle nord, pouvait également être la cause d'infiltration en raison d'une absence de joints visibles et d'une fissure rhabillée et colmatée. De plus, l'isolation thermique

et l'étanchéité de la toiture, composées d'un complexe étanche Multifoam 55, ne correspondaient pas non plus à l'exécution prévue dans le descriptif contractuel, qui prévoyait une isolation en plaques de polystyrène expansé.

Selon l'expert, le détachement des trois éléments de la couverture métallique à la suite de la tempête du 29 octobre 2012 avait probablement favorisé les infiltrations d'eau dans le bureau du rez-de-chaussée. Il s'est toutefois étonné que seuls deux éléments sur trois aient été reposés et ne comprenait pas pourquoi le troisième avait été entreposé au sous-sol au lieu d'être refixé. Cette lacune pouvait éventuellement être la cause d'infiltration d'eau à cet endroit qui se trouvait presque à l'aplomb de la tâche d'humidité contre le mur mitoyen du bureau, au-dessus de laquelle une fissure du mur en béton était également visible.

En conclusion, au vu de ses constatations, l'expert ne pouvait affirmer avec certitude que les infiltrations d'eau provenaient uniquement des dégâts causés par la tempête d'octobre 2012.

p. A la requête de D_____ SA, le juge de paix du district de C_____ a ordonné un complément d'expertise. Après deux nouvelles visites sur place, l'expert a confirmé les conclusions de son rapport du 26 novembre 2014.

q. Le 2 décembre 2014, B_____ a signalé à D_____ SA, pour valoir avis des défauts, les manquements relevés dans l'expertise, à savoir, le non-respect du descriptif contractuel concernant les matériaux utilisés pour les couvertines et l'isolation thermique, la pose de ces éléments exécutée contrairement aux règles de l'art, la réparation déficiente de l'isolation périphérique à l'angle nord du bâtiment et la réparation déficiente des trois couvertines arrachées. Il a indiqué avoir découvert ces défauts à la lecture du rapport d'expertise.

Par courrier du 29 décembre 2014, B_____ a mis D_____ SA en demeure d'éliminer sans délai et à ses frais tous les défauts mentionnés dans le rapport d'expertise.

r. Le 4 juin 2015, D_____ SA a signé une déclaration de renonciation à la prescription pour toute prétention que B_____ pourrait avoir contre elle du fait de défauts et d'infiltrations d'eau sur l'immeuble sis _____ à C_____, pour autant que la prescription ne soit pas déjà acquise.

s. Selon un contrat de fusion du 25 juin 2015, A_____ SA a repris les actifs et passifs de D_____ SA, celle-ci étant en conséquence radiée du registre du commerce.

t. Par requête de conciliation expédiée le 4 décembre 2015 au greffe du Tribunal de première instance, B_____ a actionné A_____ SA en paiement d'un montant de 94'060 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} octobre 2015, sous réserve d'amplification sur la base du résultat de l'administration des preuves.

Il a fait valoir une créance de 20'000 fr. correspondant aux frais estimés de remise en état des locaux intérieurs touchés par les dégâts d'eau, y compris les mesures préconisées par l'expert pour l'élimination définitive des défauts de l'ouvrage à l'origine des infiltrations, une créance de 60'000 fr. correspondant à la réduction de loyer qu'il avait dû concéder à son locataire, F_____ SA, une créance de 6'700 fr. correspondant aux frais de procédure dont il avait dû s'acquitter pour obtenir l'expertise à titre de preuve à futur, ainsi qu'une créance de 7'360 fr. correspondant aux honoraires de son conseil.

u. Les parties n'ayant pas trouvé d'accord lors de l'audience de conciliation qui s'est tenue le 23 mars 2016, le Tribunal a délivré une autorisation de procéder à B_____, reprenant ses prétentions émises à hauteur de 94'060 fr. avec suite d'intérêts.

v. Par acte du 24 juin 2016, B_____ a saisi le Tribunal et introduit sa demande au fond.

Il a conclu au paiement de 106'120 fr. avec suite d'intérêts dès le 4 décembre 2015. Se fondant sur une facture établie le 15 février 2016 par la société M_____, il a indiqué que les frais de remise en état des locaux intérieurs et la réfection des malfaçons s'élevaient au final à 31'860 fr. à la place des 20'000 fr. estimés. S'ajoutaient, en outre, les frais de conciliation en 200 fr., ce qui augmentait ses prétentions de 12'060 fr. (11'860 fr. + 200 fr.).

w. A_____ SA s'est opposée à la demande en paiement dirigée à son encontre, concluant au déboutement de B_____ de toutes ses conclusions.

Elle a fait valoir que B_____ n'avait pas fait d'avis des défauts conforme et dans les temps s'agissant des infiltrations d'eau et qu'il n'avait pas respecté son privilège de réfection en s'étant adressé directement à la société E_____ SA pour la repose des couvertines, sans passer par l'entrepreneur général.

x. Dans le cadre de la procédure devant le Tribunal, plusieurs témoins ont été entendus.

J_____, entrepreneur chez E_____ SA, a déclaré qu'il n'était intervenu qu'une seule fois sur le chantier pour procéder à des réparations, à la demande du propriétaire qui l'avait informé le lendemain de la tempête du fait que des couvertines avaient été arrachées. La société était intervenue les jours suivants pour éviter les infiltrations d'eau. Il ne pouvait toutefois plus dire à quelle période cela remontait. E_____ SA avait ainsi reposé les couvertines et les avait vissées afin qu'elles tiennent mieux car à l'origine elles étaient simplement collées. Elle n'avait pas émis de facture, son intervention faisant partie du service après-vente.

I_____, chef de projet chez D_____ SA au moment des faits, a déclaré qu'il n'y avait eu qu'un seul épisode de couvertines arrachées, en février 2012. Il avait

recommandé de faire une déclaration de sinistre à l'assurance et avait organisé les réparations avec l'entreprise E_____ SA. Après l'intervention de celle-ci, B_____ l'avait recontacté en raison des infiltrations d'eau à l'aplomb de l'endroit où les couvertines avaient été arrachées, dans le bureau d'en-dessous, de sorte que la peinture cloquait. Il s'était à nouveau rendu sur place pour constater les dégâts et rappelé à B_____ de faire une déclaration de sinistre. Ils avaient également évoqué la possibilité de reprendre la peinture dans le bureau en question. B_____ ne s'était toutefois plus manifesté et l'entreprise ne s'était plus occupée de ces travaux.

L'expert L_____ a confirmé son rapport du 26 novembre 2014 ainsi que son complément, rendus à la demande du juge vaudois. Il a exposé que toutes les couvertines étaient vissées mais pas avec les vis adéquates, dont certaines étaient arrachées. Les vis étaient désaxées par rapport à la structure du parapet, en ce sens qu'elles étaient fixées dans le béton et pas dans l'isolation de sorte qu'elles n'étaient pas au centre des couvertines. Les joints étaient quant à eux soit inadéquats soit absents. De l'avis de l'expert, il fallait mettre un élément de liaison entre les couvertines et injecter un joint souple en silicone comme mentionné dans son rapport, cela en raison de la dilatation sur des éléments aussi longs, de surcroît en aluminium qui se dilataient plus que le zinc ou le titane. L'absence de joints en silicone ne pouvait en l'occurrence être due à la tempête. La grosse infiltration dans les bureaux de F_____ SA était à l'endroit où il manquait la tablette et à l'angle où le joint avait lâché.

y. Dans leurs plaidoiries finales écrites du 30 mai 2017, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

- D.** Dans le jugement querellé, le Tribunal a retenu l'existence de défauts (présence de fissures, pose des couvertines non-conforme aux règles de l'art, matériaux utilisés non-conformes au contrat, isolation périphérique, thermique et étanchéité insuffisantes), lesquels avaient été relevés par l'expert sans être contestés par les parties. Les différents avis de défauts émis par B_____ avaient tous été formés en temps utile, dans la mesure où ce dernier avait sans tarder pris contact avec D_____ SA à chaque fois qu'il avait constaté un défaut afin de lui annoncer le sinistre. Le premier juge a ensuite admis le dommage subi à concurrence de 105'920 fr., comprenant les frais de réfection en 31'860 fr. établis par pièce, la réduction de loyer concédée à hauteur de 60'000 fr., les frais de procédure de preuve à futur en 6'700 fr. et les honoraires d'avocat en 7'360 fr., ces montants n'étant pas contestés dans leur quotité. Il a toutefois limité les prétentions allouées à B_____ à 94'060 fr., au motif que ce dernier ne pouvait pas valablement se prévaloir de conclusions supérieures à celles prises en conciliation.

EN DROIT

1. **1.1** Le jugement attaqué constitue une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). La voie de l'appel est ainsi ouverte, dès lors que la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 1 CPC).

Interjeté en temps utile et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable. Il en va de même de l'appel joint formé par l'intimé dans le cadre de sa réponse du 21 décembre 2017 (art. 313 al. 1 CPC).

1.2 La procédure est soumise à la maxime des débats et au principe de disposition (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

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

1.4 A juste titre, la compétence des tribunaux genevois n'est pas remise en cause, compte tenu de la clause contractuelle d'élection de for signée par les parties (art. 17 CPC; chiffres 11.3 et 11.4 du contrat d'entreprise du 6 mai 2008).

Il en va de même de la légitimation passive de l'appelante qui, par contrat de fusion, a repris l'intégralité des actifs et passifs de D_____ SA, laquelle est aujourd'hui radiée.

2. Sans remettre en cause l'existence des défauts, l'appelante reproche au Tribunal d'avoir considéré que l'intimé avait respecté ses incombances en matière de dénonciation desdits défauts, affirmant que les avis émis en lien avec les couvertines et les infiltrations n'étaient pas conformes aux exigences légales ou formés hors délai.

2.1 L'entrepreneur est tenu de livrer un ouvrage sans défaut et assume, à l'instar du vendeur, une garantie pour les défauts, dont les règles légales sont énoncées aux art. 367 à 371 CO. Dans la mesure où ces dispositions renferment des règles de droit dispositif, les parties peuvent valablement y déroger dans les limites de l'ordre juridique (GAUCH, Le contrat d'entreprise, adaptation française par Benoît CARRON, 1999, n. 2463 p. 676; CHAIX, in Commentaire romand, CO I, 2ème éd. 2012, n. 30 ad art. 367 CO, n. 70 ad art. 368 CO, n. 26 ad art. 369 CO, n. 26-27 ad art. 370 CO et n. 41 ad art. 371 CO).

Dans le domaine de la construction, il n'est pas rare que les parties conviennent, comme en l'espèce, de s'écarter de la réglementation légale sur la garantie des défauts, notamment en convenant d'intégrer à leur contrat d'entreprise des dispositions contractuelles reformulées, telle la norme SIA 118 (ci-après : SIA 118).

2.1.1 En dérogation aux dispositions légales, la norme SIA 118 instaure un délai de garantie de deux ans durant lequel le maître peut faire valoir en tout temps les défauts, de quelque nature qu'ils soient (art. 172 ss SIA 118). Pendant le délai de dénonciation des défauts, c'est-à-dire dans les deux ans à compter de la réception de l'ouvrage (art. 172 al. 2 SIA 118), tout avis des défauts l'est à temps, quel que soit le moment auquel le maître a découvert le défaut signalé. A l'expiration de ce délai, le maître perd le droit d'invoquer les défauts qu'il a découverts pendant cette période. Il garde en revanche, sous réserve de la prescription, les droits résultant des défauts qu'il a déjà signalés (art. 178 al. 1 SIA 118). La garantie de l'entrepreneur subsiste également pour les "défauts cachés", dans la terminologie de la norme SIA 118, à savoir ceux que le maître ne découvre qu'après l'expiration du délai de garantie, pour autant que ceux-ci n'étaient pas manifestes durant le délai de garantie et ne pouvaient pas être découverts par le maître (ou la direction des travaux) lors de la vérification commune de l'ouvrage, à moins que l'entrepreneur ne les ait intentionnellement dissimulés (art. 179 al. 1 à 4 SIA 118). Le maître qui découvre un défaut après l'expiration du délai de garantie doit toutefois le signaler aussitôt après sa découverte, faute de quoi la garantie de l'entrepreneur tombe pour ce défaut (art. 179 al. 2 SIA 118). Le régime est alors similaire à celui de la loi (cf. art. 370 al. 3 CO; GAUCH, op. cit., n. 2715 ss p. 734; GUIGNARD, La garantie pour les défauts, in Journées suisses du droit de la construction, 2012, p. 11).

L'avis des défauts n'est soumis à aucune exigence de forme particulière. Il faut toutefois qu'il indique exactement quels sont les défauts découverts. Il doit par ailleurs exprimer l'idée que la prestation n'est pas conforme au contrat et que le maître de l'ouvrage tient l'entrepreneur pour responsable des défauts constatés (ATF 107 II 172 consid. 1a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_667/2016 du 3 avril 2017 consid. 3). L'essentiel est que l'entrepreneur comprenne sans hésitation que le maître entend s'en prendre à lui sur la base de sa responsabilité du fait des défauts. En règle générale, la simple communication des défauts implique déjà que le maître tient l'entrepreneur pour responsable; il n'en va autrement qu'en présence de circonstances particulières, par exemple lorsque le maître signale les défauts dans le seul but de mettre en garde l'entrepreneur pour l'avenir (arrêt du Tribunal fédéral 4A_293/2017 du 13 février 2018 consid. 2.2.2 et les références citées).

Si le maître omet de signaler immédiatement le défaut caché, l'ouvrage est considéré accepté avec ses défauts. Cette acceptation entraîne la péremption des droits à la garantie. A la différence de la prescription, la péremption ne peut pas être suspendue (art. 134 CO) ou interrompue (art. 135 CO; CHAIX, op. cit., n. 22, 25 ad art. 370 CO).

2.1.2 Lorsque le maître émet des prétentions en garantie et que l'entrepreneur affirme que l'ouvrage a été accepté en dépit de ses défauts, il incombe au maître

de prouver qu'il a donné l'avis des défauts et qu'il l'a fait en temps utile; la charge de la preuve s'étend également au moment où il a eu connaissance des défauts. Si l'entrepreneur rétorque que le maître a déjà découvert le défaut auparavant, il doit alors de son côté établir son objection (ATF 118 II 142 consid. 3a, in JdT 1993 I 300; ATF 107 II 172 consid. 1a, in JdT 1981 I 598; ATF 107 II 50 consid. 2a, in JdT 1981 I 269; arrêt du Tribunal fédéral 4A_202/2012 du 12 juillet 2012 consid. 3.1).

Le maître découvre les défauts lorsqu'il en constate l'existence avec certitude, de manière à pouvoir formuler une réclamation suffisamment motivée. Cela suppose que le maître puisse en déterminer le genre et en mesurer l'étendue. Il n'en est pas déjà ainsi lorsqu'apparaissent les premiers signes de défauts évolutifs dans leur étendue ou leur gravité, mais uniquement lorsque le maître se rend compte - ou devrait se rendre compte en application des règles de la bonne foi - que ce défaut équivaut à une mauvaise exécution du contrat. Savoir si l'avis des défauts a été donné en temps utile dépend de l'ensemble des circonstances, en particulier de la nature du défaut considéré (ATF 131 III 145 consid. 7.2; 118 II 142 consid. 3b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_293/2017 du 13 février 2018 consid. 2.2.3).

2.2 En l'espèce, il n'est pas contesté que les problèmes liés aux détachements des couvertines et aux infiltrations d'eau dont se plaint l'intimé sont apparus après l'expiration du délai de dénonciation de deux ans prévu par la Norme SIA 118, expressément intégrée au contrat, puisque l'immeuble a été réceptionné le 25 novembre 2009 et que les défauts allégués sont apparus à la suite des vents violents de février et octobre 2012. Il s'ensuit que, conformément aux principes rappelés ci-dessus, l'intimé devait signaler ces défauts à l'entrepreneur aussitôt après leur découverte, sous peine de perdre ses droits de garantie par acceptation de l'ouvrage.

2.2.1 En premier lieu, l'appelante soutient que le courriel adressé le 14 février 2012 par l'intimé à l'entreprise H_____ SA concernant le détachement des couvertines à la suite de la première tempête ne constitue pas un avis des défauts formel, puisqu'il ne lui a pas été adressé directement et qu'il ne décrit pas suffisamment le défaut dénoncé (cf. consid. C.e, p. 3 *supra*).

Informé le 10 février 2012 par l'un de ses locataires que des couvertines s'étaient détachées, l'intimé a réagi sans tarder dans les jours qui ont suivi. Contrairement à ce que soutient l'appelante, l'intimé ne s'est pas contenté de faire appel à la société sous-traitante. Il ressort en effet des différents courriels échangés entre le 14 et le 16 février 2012 que l'intimé en a également informé le chef de projet de D_____ SA en le mettant en copie de ses courriels et en lui adressant les photos des couvertines arrachées. Au vu de la réponse de ce dernier, qui s'excuse d'avoir fourni les coordonnées d'une société erronée et communique en conséquence le contact de l'entreprise sous-traitante ayant effectué la pose de ces éléments, il

convient de retenir que l'entrepreneur a été informé du sinistre au préalable et qu'il a lui-même dirigé l'intimé vers la société sous-traitante concernée, commettant une erreur à cet égard. Contacté ainsi en premier et étant systématiquement en copie des courriels adressés aux sociétés sous-traitantes, il est manifeste que l'entrepreneur général devait répondre du défaut aux yeux de l'intimé.

Bien que la teneur du courriel soit succincte, les photos annexées sont quant à elles claires et explicites en ce sens qu'on y voit les éléments de protection arrachés en gros plan et sous plusieurs angles, de sorte que l'on comprend rapidement et sans hésitation que le défaut dénoncé portait sur les couvertines qui n'ont pas tenu. L'entreprise E_____ SA, une fois informée des faits, a d'ailleurs répondu qu'elle allait faire le nécessaire sans demander de plus amples informations.

Au regard de ces circonstances, il doit être considéré, à l'instar du premier juge, que l'intimé a valablement avisé l'appelante des défauts concernant les couvertines, avis qui n'est soumis à aucune exigence de forme particulière, dans la mesure où l'entrepreneur a été immédiatement informé du sinistre pour lequel il était tenu responsable et que le sinistre était suffisamment déterminé.

Ce grief sera dès lors rejeté.

2.2.2 En second lieu, l'appelante soutient que l'avis des défauts du 7 décembre 2012 faisant état des infiltrations d'eau serait tardif, au motif que l'intimé n'a pas démontré à quel moment il a eu connaissance de ce défaut, celui-ci pouvant être connu depuis plusieurs mois.

La question est dès lors de savoir à partir de quand sont apparues lesdites infiltrations.

Entendu en qualité de témoin, le chef de projet au sein de D_____ SA a confirmé qu'il s'était rendu sur place quelques jours après la tempête en raison des couvertines arrachées et avait recommandé au propriétaire de déclarer le cas à son assurance. Bien qu'il ait estimé, lors de son audition devant le Tribunal, que ces événements remontaient à février 2012, son courriel pour fixer le rendez-vous sur place date du 7 décembre 2012 et celui dans lequel il recommande à l'intimé de faire une déclaration de sinistre de janvier 2013, ce qui situe son intervention après la seconde tempête d'octobre 2012 et non après la première de février 2012. Lors de cette visite, les parties n'ont relevé aucun problème d'infiltration, alors même que cette première question était une préoccupation puisque le chef de projet a déclaré qu'il devait intervenir vite afin d'éviter toute infiltration. Ainsi, il peut être inféré des circonstances que les infiltrations d'eau ne s'étaient pas encore produites, ou du moins n'étaient pas encore visibles, à fin octobre-début novembre 2012.

Ce n'est d'ailleurs que plus tard, par courriel du 7 décembre 2012, que l'intimé a signalé à l'appelante ce problème, déclarant à cet égard que les infiltrations n'étaient apparues qu'à ce moment-là. Le chef de projet s'est ainsi à nouveau rendu sur place, mandatant à cette occasion la société K_____ SA pour vérifier l'étanchéité de la dalle de la toiture. Le fait que les infiltrations n'aient pas été remarquées lors de la première visite peut du reste notamment s'expliquer par le fait que ce type de dégâts n'apparaît pas immédiatement à l'extérieur des murs.

Ainsi, d'après la chronologie des événements, on ne saurait retenir que les infiltrations d'eau seraient apparues longtemps avant l'avis des défauts du 7 décembre 2012 et que l'intimé en aurait eu connaissance, comme le laisse supposer l'appelante. Le dossier ne comporte, au demeurant, aucun élément susceptible de retenir que l'intimé, qui a toujours signalé les défauts sans tarder, aurait cette fois-ci failli à ses obligations ni qu'il aurait déjà eu connaissance de ce défaut avant décembre 2012.

Au vu de ce qui précède, ce grief sera également rejeté.

Le jugement entrepris sera ainsi confirmé en tant qu'il constate que les avis des défauts des 14 février et 7 décembre 2012 ont été formés valablement par l'intimé et en temps utile.

2.2.3 Subsidiairement, l'appelante soutient qu'il n'existerait pas de lien de causalité entre son intervention, respectivement celle de la société sous-traitante E_____ SA, et le dommage lié aux infiltrations d'eau. Elle prétend que l'absence de l'une des couvertines, qui constitue la cause de ce défaut, ne peut lui être imputée et, partant, que les dommages consécutifs relèveraient du fait de l'intimé, lequel aurait négligé de reposer un des trois éléments.

A cet égard, c'est en vain que l'appelante soutient que la pose des couvertines après leur détachement aurait été effectuée par l'intimé ou une société tierce et non par la société sous-traitante E_____ SA, laquelle ne serait intervenue qu'à une seule reprise en juillet 2013, soit après la repose des éléments. Comme indiqué plus haut, E_____ SA a confirmé à l'intimé qu'elle allait intervenir et faire le nécessaire concernant le détachement des couvertines en février 2012. Le témoin J_____ a également confirmé devant le Tribunal que la société était intervenue les jours suivants et qu'elle avait reposé les couvertines en les vissant afin qu'elles tiennent mieux. On ne voit d'ailleurs pas pour quelle raison l'intimé serait passé par une société tierce alors qu'il a toujours, et de manière systématique, fait appel à l'entreprise générale et ses sous-traitantes. L'appelante ne fait en définitive qu'exposer sa propre version des faits, sans toutefois en apporter la preuve. Il faut en conséquence retenir que E_____ SA est intervenue à la suite des avis des défauts émis par l'intimé au sujet du détachement des couvertines, le premier signalement datant de février et le second d'octobre 2012, et qu'elle a procédé à la

repose de ces éléments. Le fait que seules deux couvertines sur trois aient été refixées peut donc être imputé à cette société. Même à considérer que celle-ci ne serait intervenue qu'à la suite de la seconde tempête, comme le soutient l'appelante, cette dernière demeure tenue de réparer le dommage consécutif à ce défaut, dans la mesure où elle en a été valablement avisée dès février 2012 (cf. consid. 2.2.1 *supra*) et qu'il lui appartenait dès lors de prendre les mesures qui s'imposaient pour remédier à la situation.

En tout état de cause, l'absence de la troisième couvertine n'est pas la seule cause des infiltrations. Selon le rapport d'expertise, la technique employée par E_____ SA pour fixer les couvertines n'était en soi pas appropriée pour assurer une bonne étanchéité. De même, l'isolation périphérique à l'angle nord de la façade ne garantissait pas non plus une bonne étanchéité, le raccord avec le mur mitoyen pouvant également être la cause d'infiltrations.

Au vu de ce qui précède, contrairement à l'avis de l'appelante, les problèmes d'infiltrations d'eau présentent un lien de causalité avec l'intervention de E_____ SA, dont l'appelante doit répondre (art. 10.2 du contrat d'entreprise du 5 juin 2008, cf. consid. 3.2 *infra*).

Ce grief sera donc rejeté.

3. L'appelante invoque la prescription des défauts révélés par le rapport d'expertise et faisant l'objet de l'avis des défauts du 2 décembre 2014.

3.1 Les droits du maître en cas de défauts se prescrivent par cinq ans à partir de la réception de l'ouvrage ou de la partie de l'ouvrage (art. 180 al. 1 SIA-118). Les droits résultant de défauts que l'entrepreneur a intentionnellement dissimulés se prescrivent en revanche par dix ans (art. 180 al. 2 SIA-118).

3.1.1 En principe, l'entrepreneur n'a pas le devoir général d'assister le maître dans la découverte des défauts de l'ouvrage. Il répond en revanche d'une dissimulation intentionnelle, soit une dissimulation frauduleuse. Cela implique notamment premièrement que le défaut ait été inconnu du maître au moment de la réception. Il faut ensuite que l'entrepreneur ait eu connaissance du défaut à ce moment et qu'il ait volontairement omis d'en informer le maître, le dol éventuel suffit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_301/2010 du 7 septembre 2010 consid. 3.2 publié in SJ 2011 I p. 17). Si l'entrepreneur ne connaît pas le défaut parce qu'il refuse sciemment d'en prendre connaissance, il doit être traité comme s'il le dissimulait sciemment. Les raisons pour lesquelles l'entrepreneur dissimule le défaut importent peu. Il n'est pas nécessaire qu'il omette d'informer le maître dans le but de lui nuire ou pour obtenir un avantage (GAUCH, op. cit., n. 2090 à 2092 et les références citées; CHAIX, op. cit., n. 7 ad art. 370 CO).

La dissimulation volontaire doit, en outre, contrevenir aux règles de la bonne foi, de manière à ce que le comportement de l'entrepreneur viole un devoir de fidélité. Tel est le cas, lorsque l'entrepreneur sait que le maître ne connaît pas le défaut et qu'il ne le découvrira pas non plus tout de suite. Dans un pareil cas, la dissimulation est dolosive, en particulier lorsque l'entrepreneur doit admettre que le maître exercerait les droits de la garantie s'il avait connaissance du défaut (GAUCH, op. cit., n. 2093; CHAIX, op. cit., n. 7 ad art. 370 CO).

La dissimulation frauduleuse peut notamment consister à taire un fait tel que l'absence d'une qualité prévue de la chose, dont la connaissance aurait conduit l'acheteur, respectivement le maître d'ouvrage 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 publié in RNRF 93/2012 p. 300). Le comportement de l'entrepreneur est particulièrement frauduleux lorsqu'il a sciemment exécuté l'ouvrage de façon non conforme aux plans sans rendre le maître attentif aux risques y relatifs (GAUCH, op. cit., n. 2093 et 2094 p. 760-761 et adaptation française, op. cit., n. 2094 p. 570; CHAIX, op. cit., n. 7 ad art. 370 CO).

3.1.2 A teneur de l'art. 101 al. 1 CO, celui qui, même d'une manière licite, confie à des auxiliaires, tels que des travailleurs, le soin d'exécuter une obligation ou d'exercer un droit dérivant d'une obligation, est responsable envers l'autre partie du dommage qu'ils causent dans l'accomplissement de leur travail.

Le comportement dolosif d'un auxiliaire, notamment d'un sous-traitant, est imputé à l'entrepreneur (GAUCH, op. cit., n. 2090 à 2093 et 2097; CHAIX, op. cit., n. 7 ad art. 370 CO; BÜHLER, in Zürcher Kommentar OR, 1998. n. 22 ad art. 370 CO; CORBOZ, Le contrat d'entreprise III : les défauts de l'ouvrage, FJS 460, 1983, 2a note 28, 2b).

3.1.3 Le *dies a quo* de la prescription est la livraison de l'ouvrage. Celle-là court indépendamment de la connaissance par le maître de l'existence d'une malfaçon. Les droits à la garantie de l'intéressé peuvent donc être prescrits avant qu'il ne découvre un défaut, y compris lorsque celui-ci procède d'une autre altération (ATF 130 III 362 consid. 4.2.; GAUCH, op. cit., n° 2255 p. 811).

La prescription peut être interrompue en application de l'art. 135 CO, cette disposition étant applicable à tous les délais de prescription, qu'ils reposent sur une disposition du Code des obligations ou d'une loi spéciale (arrêt du Tribunal fédéral 4A_109/2014 du 21 mai 2014 consid. 4.1; PICHONNAZ, in Commentaire Romand, 2ème éd. 2012, n. 2 ad art. 135 CO).

Constituent notamment des actes interruptifs de prescription le dépôt par le maître d'une réquisition de poursuites et/ou d'une action devant un tribunal (art. 135 ch. 2 CO) ou la renonciation de l'entrepreneur à exciper de la prescription (ATF 132 III

226 consid. 3.3.8), renonciation qui peut être valablement assortie de conditions, en particulier celle que la prescription ne soit pas déjà acquise à l'époque concernée (ATF 137 III 481 consid. 2.8; PICHONNAZ, op.cit., n° 13 et n° 13 ad art. 141 CO).

3.2 En l'espèce, les malfaçons découvertes à la lecture du rapport d'expertise du 26 novembre 2014 ont été dénoncées le 2 décembre 2014, soit après l'expiration du délai de garantie de cinq ans après la livraison de l'ouvrage, échéant le 25 novembre 2014. Il en va de même de la renonciation de la prescription, signée le 4 juin 2015.

Contrairement à ce qui a été retenu en première instance, l'intimé ne peut se prévaloir de la renonciation de la prescription, dès lors que celle-ci n'est valable que pour autant que la prescription n'ait pas encore été acquise au jour de la signature. Cette condition n'étant pas réalisée, la déclaration de renonciation demeure sans effet. Cela ne porte toutefois pas à conséquence quant à l'issue du litige, compte tenu des motifs qui suivent relatifs à l'application de la prescription décennale.

Il ressort de la procédure que les défauts constatés par l'expert et dénoncés par l'intimé se rapportent aux matériaux des couvertines et de ceux employés pour l'isolation ainsi qu'à la pose de ces éléments, qui n'a pas été exécutée dans les règles de l'art. Concernant les couvertines, elles sont en aluminium thermolaqué alors qu'elles étaient prévues en zinc-titane. Quant à l'isolation, composée d'un complexe étanche Multifoam 55, elle ne correspond pas non plus au descriptif contractuel qui prévoit l'utilisation de plaques de polystyrène expansé. Dans les deux cas, les fixations et les joints tels qu'utilisés sont inadaptés et insuffisants. Le changement des matériaux prévus, sans en informer l'intimé, combiné aux techniques de pose utilisées qui, à la lecture de l'expertise, offrent moins de garantie d'étanchéité, constituent une absence de qualité promise et une violation du devoir de fidélité de l'entrepreneur.

En tant que spécialiste dans le domaine de la construction, l'entreprise qui a effectué les travaux ne pouvait ignorer que les matériaux utilisés et les techniques employées ne garantissaient pas une étanchéité suffisante, augmentant ainsi le risque d'infiltrations d'eau. En effet, d'après l'expert, la pose des couvertines n'a pas respecté les règles qualifiées d'élémentaires en la matière, dans la mesure où il est indispensable, pour ce type de protection en aluminium thermolaqué, de respecter certaines contraintes d'exécution telles que les fixations et les joints entre les éléments et de tenir compte de la dilatation, ce qui fait précisément défaut en l'occurrence. Quant à l'isolation, l'expert a qualifié son exécution de "pas acceptable" pour une construction récente, ne garantissant pas une bonne étanchéité. Au vu de ces constatations, les défauts de construction doivent être qualifiés de sérieux et importants, qui ne pouvaient être ignorés par son exécutant.

Compte tenu de l'importance des défauts (changement de matériaux et règles élémentaires non respectées) et des risques qui en découlaient (diminution de l'étanchéité), l'appelante, en sa qualité d'entreprise générale et de chef de projet tenu à la surveillance du chantier, étant de surcroît spécialiste dans le domaine de la construction, ne pouvait ignorer que cela ne correspondait pas aux conditions contractuelles convenues et devait en informer l'intimé en sa qualité de maître d'ouvrage.

A cet égard, il est évident que l'intimé, dont il n'est pas allégué qu'il aurait des connaissances particulières en ce domaine, ne pouvait déceler ces vices de construction de son propre fait et selon des vérifications usuelles et dont la connaissance l'aurait conduit à ne pas accepter l'ouvrage ou à des conditions différentes de celles convenues, dès lors que ces défauts diminuent les garanties d'étanchéité, critère essentiel d'une construction immobilière.

En sa qualité d'entreprise générale et de chef de projet, l'appelante répond des fautes commises par ses sous-traitantes, qui revêtent la qualité d'auxiliaires (art. 10.2 du contrat d'entreprise du 5 juin 2008; art. 101 al. 1 CO), dont l'entreprise ayant effectué la pose des couvertines et de l'isolation. Le comportement de cette dernière étant ainsi imputable à l'entrepreneur, il s'ensuit que l'appelante, a agi de manière frauduleuse en exécutant l'ouvrage de façon non conforme aux plans sans rendre le maître attentif aux risques y relatifs et en omettant sciemment, à tout le moins par dol éventuel, d'en informer le maître d'ouvrage.

Partant, c'est le délai de prescription de dix ans qui s'applique aux défauts relevés par l'expert, de sorte que les prétentions émises par l'intimé à cet égard ne sont pas prescrites.

L'appel sera donc également rejeté sur ce point.

4. Dans son appel joint, l'intimé reproche au Tribunal d'avoir limité ses prétentions à 94'060 fr. Il soutient qu'il était légitimé à amplifier ses conclusions en paiement dans le cadre de sa demande au fond, de sorte que ses prétentions doivent être admises dans leur intégralité, à concurrence de 106'120 fr.

4.1 La requête de conciliation doit contenir la désignation de la partie adverse, les conclusions et la description de l'objet du litige (art. 202 al. 2 CPC). Ces deux dernières exigences permettent de circonscrire le litige et d'assurer une certaine prévisibilité au processus de conciliation et à ses éventuelles suites procédurales (BOHNET, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 5 ad art. 202 CPC; EGLI, Schweizerische Zivilprozessordnung, Brunner et al. (éd.) 2016, n. 6 ad art. 202 CPC). Les conclusions peuvent cependant être modifiées ou complétées lors de la phase de conciliation, l'autorisation de procéder devant mentionner les

modifications opérées (arrêt du Tribunal fédéral 5A_588/2015 du 9 février 2016 consid. 4.3.1 et les références citées).

Les conclusions de la demande introduite devant le juge du fond doivent en principe correspondre à celles reproduites dans l'autorisation de procéder. Elles peuvent toutefois s'en écarter aux conditions de l'art. 227 CPC, applicable par analogie, à savoir si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure (art. 227 CPC al. 1 CPC) et si elle présente un lien de connexité avec la dernière prétention (let. a) ou si la partie adverse consent à la modification (let. b) (arrêts du Tribunal fédéral 4A_222/2017 du 8 mai 2018 consid. 4.1.1; 5A_588/2015 du 9 février 2016 consid. 4.3.1 et les références citées).

Dès que la phase des débats principaux a débuté, la modification de la demande initiale, respectivement l'amplification des conclusions, doit non seulement répondre aux exigences générales de l'art. 227 CPC, mais également reposer sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux au sens de l'art. 229 CPC (art. 230 CPC).

4.2 En l'espèce, l'autorisation de procéder délivrée le 21 mars 2012 contient une conclusion en paiement de 94'060 fr., sous réserve d'amplification sur la base du résultat de l'administration des preuves. Dans sa demande en paiement introduite par-devant le Tribunal, de même que dans ses plaidoiries finales du 30 mai 2017, l'intimé a amplifié cette conclusion en paiement à 106'120 fr. (en réalité 105'920 fr. plus 200 fr. de frais de conciliation), au motif que la facture finale pour la réfection des malfaçons affectant l'immeuble s'élevait à 31'860 fr. en lieu et place des 20'000 fr. estimés.

Le Tribunal a considéré que, datant du 15 février 2016, cette facture aurait pu être produite par l'intimé lors de l'audience de conciliation du 23 mars 2016, de sorte qu'il lui était loisible de s'en prévaloir précédemment afin d'obtenir une autorisation de procéder chiffrant précisément ses conclusions. La réserve émise en fonction du résultat de l'administration des preuves était ainsi inopérante.

Par son raisonnement, le premier juge a soumis l'amplification de la demande initiale à des exigences trop restrictives et ne saurait être suivi. En effet, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le demandeur est libre d'amplifier ses conclusions entre la délivrance de l'autorisation de procéder et le dépôt de la demande au fond pour autant que la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure et qu'elle présente un lien de connexité avec la dernière prétention, conformément aux exigences légales découlant de l'art. 227 CPC al. 1 let. a CPC. Ces conditions sont en l'occurrence réalisées, dès lors que la conclusion amplifiée de l'intimé ne modifie pas la procédure applicable, la procédure ordinaire étant en tout état de cause applicable, et présente, à l'évidence,

un lien de connexité avec les dernières prétentions relatives aux frais de réfection, puisqu'il s'agit de leur montant final.

Par conséquent, l'intimé pouvait valablement augmenter ses prétentions, indépendamment du résultat de l'administration des preuves, l'exigence de faits ou moyens de preuve nouveaux n'étant requise qu'après l'ouverture des débats principaux (art. 230 CPC).

L'appel joint se révèle ainsi fondé.

Le montant de la facture finale du 15 février 2016 et, de manière plus générale, la quotité du dommage subi par l'intimé n'étant pas contesté, il sera fait droit aux prétentions amplifiées de l'intimée, sous réserve des frais de conciliation en 200 fr., lesquels sont déjà compris dans les frais de première instance que l'appelante est condamnée à rembourser à l'intimé (cf. chiffre 2 du dispositif entrepris).

En définitive, le jugement entrepris sera réformé en ce sens que l'appelante sera condamnée à payer à l'intimé la somme de 105'920 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 4 décembre 2015.

- 5.** Lorsque la Cour réforme en tout ou en partie le jugement entrepris, elle se prononce aussi sur les frais de première instance (art. 318 al. 3 CPC).

En vertu de l'art. 106 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie qui succombe (al. 1). Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement, les frais sont répartis selon le sort de la cause (al. 2).

5.1 En ce qui concerne les frais de première instance et leur répartition, qui ne sont pas contestés de manière motivée en appel, ceux-ci ont été arrêtés conformément aux normes précitées, de sorte qu'ils seront confirmés par la Cour.

5.2 Les frais judiciaires d'appel et d'appel joint seront fixés à 8'100 fr. au total, soit 6'900 fr. et 1'200 fr. (art. 17 et 35 RTFMC), entièrement compensés avec les avances de frais de mêmes montants versées par les parties, qui restent acquises à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC), et mis à la charge de l'appelante qui succombe tant dans son appel que dans le cadre de l'appel joint (art. 106 al. 1 CPC). L'appelante sera en conséquence condamnée à verser 1'200 fr. à l'intimé à titre de frais judiciaires.

Au vu de l'issue du litige, l'appelante sera, en outre, condamnée à verser à l'intimé 5'000 fr. à titre de dépens (art. 85 et 90 RTFMC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevables l'appel et l'appel joint interjetés par A_____ SA et respectivement B_____ contre le jugement JTPI/11533/2017 rendu le 19 septembre 2017 par le Tribunal de première instance dans la cause C/25813/2015-12.

Au fond :

Annule le chiffre 1 du dispositif de ce jugement et statuant à nouveau sur ce point :

Condamne A_____ SA à payer à B_____ la somme de 105'920 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 4 décembre 2015.

Confirme le jugement pour le surplus.

Déboute les parties de toutes ou contraires conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais d'appel et d'appel joint à 8'100 fr., dit qu'ils sont entièrement compensés avec les avances fournies et les met à la charge de A_____ SA.

Condamne A_____ SA à verser à B_____ 1'200 fr. à titre de frais d'appel joint.

Condamne A_____ SA à verser à B_____ 5'000 fr. à titre de dépens d'appel et d'appel joint.

Siégeant :

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Monsieur Patrick CHENAUX et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Camille LESTEVEN, greffière.

Le président :

Laurent RIEBEN

La greffière :

Camille LESTEVEN

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.