

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/321/2009

ACJC/1524/2013

ARRET

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 20 DECEMBRE 2013

Entre

A_____, sise _____, appelante d'un jugement rendu par la 1ère Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 30 mai 2013, comparant par Me Nicolas Blanc, avocat, 2, rue du Lion d'Or, case postale 5956, 1002 Lausanne, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

B_____, domicilié _____, intimé, comparant par Me Olivier Wasmer, avocat, 8, Grand'Rue, 1204 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 9 janvier 2014.

EN FAIT

A. Par jugement du 30 mai 2013 (JTPI/7650/2013), notifié aux parties le 4 juin 2013, le Tribunal de première instance a, sur demande principale, débouté A_____ de toutes ses conclusions (ch. 1 du dispositif), ordonné la radiation de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs inscrite provisoirement en faveur de cette dernière sur la parcelle n° _____ de la commune de Céligny, appartenant à B_____ (ch. 2), et condamné A_____ aux dépens, comprenant une indemnité de procédure de 25'000 fr. valant participation aux honoraires d'avocat de B_____, dont la distraction au profit de Me Olivier WASMER a été ordonnée (ch. 3).

Sur demande reconventionnelle, le premier juge a condamné A_____ à verser à B_____ un montant de 484'200 fr., avec intérêts à 5% dès le 1^{er} septembre 2009 (ch. 5), fait masse des dépens et réparti ceux-ci par moitié à la charge de chacune des parties (ch. 6), et condamné A_____ à verser à B_____ une indemnité de procédure de 25'000 fr. valant participation aux honoraires d'avocat de ce dernier, dont la distraction au profit de Me Olivier WASMER a également été ordonnée (ch. 7).

Les parties ont été déboutées de toutes autres conclusions (ch. 4 et 8).

B. a. Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 4 juillet 2013, A_____ appelle de ce jugement.

Elle requiert, à titre préliminaire, l'octroi de l'effet suspensif et l'ouverture des débats.

Principalement, elle conclut à la validation de l'hypothèque légale susmentionnée, à ce qu'il soit ordonné au Conservateur du Registre foncier de Genève de procéder à l'inscription définitive de cette dernière à concurrence de 269'746 fr. 50 avec intérêts à 5% l'an dès le 28 août 2008, à la condamnation de B_____ à lui verser ce montant et à lui payer tous les frais, comprenant notamment le coût de l'extrait cadastral, le coût de l'inscription provisoire, le coût de l'inscription définitive, les droits d'enregistrement et d'inscription au Registre foncier. A_____ sollicite au surplus l'octroi d'un délai d'un mois dès jugement définitif et exécutoire pour requérir ladite inscription.

Elle conclut par ailleurs à ce que B_____ soit débouté de toutes ses conclusions reconventionnelles.

A titre subsidiaire, elle demande l'annulation du jugement et le renvoi de la cause au premier juge pour nouvelle instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.

b. B_____ conclut, avec suite de frais, à la confirmation du jugement entrepris.

c. Le 16 octobre 2013, les parties ont été informées de la mise en délibération de la cause.

A_____ n'a pas fait usage de son droit à la réplique.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier.

a. A_____ est une société sise à Ecublens (VD) ayant pour but l'exécution de travaux liés à la construction.

C_____ est une société sise à Genève ayant pour but la commercialisation et la pose de cloisons et de plafonds.

Jusqu'à la fin de l'année 2007, ces deux sociétés avaient deux actionnaires et administrateurs identiques.

b. B_____ est propriétaire depuis 2003 de la parcelle n° _____, de la commune de Céligny, sur laquelle est construit un ancien hôtel d'une surface d'environ 800 m².

c. D_____ est une société sise à Vinzel (VD) ayant pour but la réalisation, la gestion, la technique du bâtiment, l'architecture et l'ingénierie.

d. Ayant le projet de transformer l'hôtel situé sur sa parcelle en maison d'habitation, B_____ a signé avec deux architectes, E_____ et F_____ en juillet 2006, un contrat intitulé "contrat relatif aux prestations de l'architecte", prévoyant que la société D_____ assurerait en sous-traitance la gestion du projet et la direction des travaux.

e. Dès le début de l'année 2007, D_____ a confié à C_____, au nom et pour le compte du propriétaire, d'importants travaux de gypserie et de peinture, soit :

- par contrat du 9 février 2007, des travaux d'enduits au plâtre, pour un montant de 13'100 fr. (CFC 271.0);
- par contrat du 9 février 2007, des travaux d'installation de cloisons légères en plâtre, pour un montant de 151'700 fr. (CFC 271.1);
- par contrat du 9 février 2007, des travaux d'installation de faux-plafonds en plâtre, pour un montant de 146'800 fr. (CFC 283.2);
- par contrat du 14 juillet 2007, des travaux relatifs à la chape sèche, pour un montant de 75'000 fr., réduit par la suite à 71'000 fr. par les parties;
- par contrat du 30 août 2007, des travaux de peinture intérieure, pour un montant de 124'800 fr. (CFC 285).

Les travaux devaient se terminer au mois de septembre 2007.

f. Selon les conditions générales concernant les contrats précités, le prix des travaux était exigible à 80% en cours de chantier et à 100% dès leur réception définitive (art. 2.2 – Conditions de paiement).

g. Le 16 novembre 2007, D_____ a déploré auprès de C_____ le retard pris dans la réalisation des travaux.

-
- h.** A la fin de l'année 2007, A_____ a repris, à ses risques et profits, l'exécution des travaux en cours sur la propriété de B_____, à l'entière décharge de C_____, avec effet au 1^{er} janvier 2008.
- i.** Le 7 janvier 2008, D_____ a continué à se plaindre auprès de C_____ de l'avancement insuffisant du chantier et lui a transmis une liste des travaux non ou mal exécutés, malgré les rappels figurant dans le procès-verbal de chantier du 19 décembre 2007.
- j.** Le 16 janvier 2008, B_____ a reproché à C_____ de ne pas respecter les directives de D_____ concernant les moyens à mettre en œuvre sur le chantier.
- k.** Le 18 janvier 2008, D_____ s'est plainte de différents problèmes affectant les travaux de C_____ concernant le nettoyage insuffisant du sol et diverses malfaçons, relevant que les ouvriers de cette dernière ne semblaient pas avoir reçu des instructions précises.
- l.** Le 29 janvier 2008, B_____ a déploré auprès de D_____, par courriel adressé en copie à C_____, l'irrespect des exigences en matière d'hygiène et d'ordre ainsi qu'en relation avec le planning et le nombre d'ouvriers à engager. Il a invité D_____ à enjoindre le sous-traitant de se conformer auxdites exigences, à défaut de quoi les relations avec cette entreprise seraient rompues sans délai.
- m.** Le 26 février 2008, D_____ a reproché à C_____ l'absence des ouvriers de cette dernière, un manque de sérieux et d'information desdits ouvriers ainsi que le défaut d'équerre et de niveau de certains murs.
- n.** Le 5 mars 2008, C_____ a été de nouveau sommée de se conformer au planning des travaux et de faire certaines corrections.
- o.** Les 18 et 28 mars 2008, D_____ a reproché à A_____ le manque d'un plaquiste et l'insuffisance des travaux de ragréage et de ponçage.
- p.** Le 18 mars 2008, B_____ a déploré auprès de C_____ l'irrespect de ses engagements et l'a enjointe de faire preuve de professionnalisme, à défaut de quoi elle en subirait des conséquences financières.
- q.** Le 31 mars 2008, D_____ a reproché à A_____ de ne pas respecter le planning et de manquer de diligence dans l'exécution des travaux (protection de l'espace de travail, rangement, ...).
- r.** Le 2 juin 2008, D_____ a indiqué à C_____ que les parquets avaient été mouillés à la suite d'écoulement d'eau des fenêtres résultant du retrait des joints, lesquels devaient impérativement être remis en place.
- s.** Le 19 juillet 2008, B_____ a informé D_____ qu'il avait demandé à C_____ de retirer tous ses ouvriers du chantier au vu de la succession de problèmes et en particulier des retards causés par cette dernière. Il lui a rappelé avoir souhaité changer de sous-traitant plus tôt et confier la fin des travaux à une autre entreprise, mais ne l'avoir pas fait à sa demande.
-

t. Le 28 juillet 2008, B_____ a rappelé à C_____ qu'elle avait été priée de cesser toute activité, ce qui avait été fait le 21 juillet précédent. Cette demande résultait de son manque de diligence constant, de l'insuffisance, du manque d'encadrement et de compétence de ses ouvriers, lesquels s'étaient en outre disputés entre eux et montrés grossiers. Ces manquements avaient persisté en dépit de ses demandes répétées ainsi que celles de D_____ d'y remédier. C_____ avait ainsi "exécuté des travaux dans un désordre et une approximation qui a[vait] déréglé considérablement l'avancement des travaux des autres entreprises" et "produit un travail de qualité médiocre, souvent à ré-exécuter, sur laquelle [il aurait] ultérieurement à revenir dans le détail". Il exprimait à ce titre les plus grandes réserves. Ces manquements avaient eu des conséquences financières et des précisions chiffrées à ce sujet lui seraient communiquées.

u. Le même jour, A_____ a adressé à B_____ six factures, n^{os} 282010/423 à 282010/428, concernant les travaux confiés à la précitée et à régler sous 30 jours. Représentant des montants respectifs de 4'978 fr. 80 (enduits au plâtre), 8'561 fr. 05 (modifications cause menuiserie), 140'782 fr. 40 (faux plafonds en plâtre), 264'268 fr. (cloisons légères), 104'866 fr. 10 (chapes sèches) et 116'098 fr. 15 (peinture intérieure), elles ascendaient à 639'644 fr. 50. Compte tenu d'acomptes versés dans l'intervalle par B_____ à hauteur de 369'898 fr. au total, elles présentaient un solde de 269'746 fr. 50.

v. Le 30 juillet 2008, A_____ a contesté les reproches de B_____, expliquant en substance que le retard pris dans l'exécution des travaux résultait des mauvaises conditions du chantier, de la désorganisation des autres entreprises et des changements constants des instructions du maître de l'ouvrage.

w. Le 17 octobre 2008, aucun paiement n'étant intervenu, A_____ a requis l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs sur l'immeuble de B_____ ayant fait l'objet des travaux, à concurrence du solde de 269'746 fr. 50.

Statuant immédiatement, le Tribunal a fait droit à sa requête et l'hypothèque légale requise a été inscrite provisoirement au Registre foncier le 20 octobre 2008.

Le Tribunal a confirmé sa décision après audition des parties par jugement du 10 décembre 2008, notifié à A_____ le jour suivant et ordonnant l'inscription provisoire requise jusqu'à accord entre les parties ou droit jugé, la demande au fond devant être introduite sous trente jours.

x. Le 10 novembre 2008, G_____, membre du _____ sollicité par D_____ pour examiner les travaux réalisés par A_____, a fait état de diverses malfaçons liées aux travaux de gypserie, concernant l'enduisage appliqué sur les murs, l'enduisage des faux plafonds, l'existence de fers d'angles et de faux alignements et la qualité des arrêtes.

Les frais de ce rapport se sont montés à 1'086 fr. 75 selon facture du 16 janvier 2009.

y. Le 14 novembre 2008, M_____, également mandatée par D_____, a constaté des malfaçons concernant la peinture des plafonds, le revêtement et la peinture des murs, le réchappissage et la présence de taches de peinture.

Les honoraires de M_____ pour cette expertise se sont montés à 2'087 fr. 45 selon facture du 18 décembre 2008.

z. Sur requête de mesures provisionnelles formée par B_____ le 5 décembre 2008, le Tribunal a désigné un expert pour qu'il examine les travaux de cloisons, plafonds, enduits et peinture réalisés par A_____, qu'il détermine si ceux-ci avaient occasionné des dégâts et, le cas échéant, le coût de la remise en état, ainsi que la nécessité de refaire les travaux effectués par A_____, en précisant le cas échéant la nature, le coût et la durée de réfection.

aa. Selon le rapport de l'expert judiciaire du 23 juin 2009, les travaux sur les cloisons et les plafonds, revêtements muraux et plafonds laissaient apparaître de nombreux défauts, touchant tous les locaux à l'exception du sous-sol et, dans une certaine mesure, les plafonds de quelques chambres. Les dégâts en découlant n'étaient pas importants en soi, mais l'exécution défectueuse des travaux avait eu un fort impact sur la fonctionnalité et l'esthétique du projet. Les travaux relatifs aux fonds et aux surfaces des murs et plafonds ainsi qu'aux plinthes devaient être refaits pour atteindre un niveau qualitatif minimal. Il fallait également envisager une correction de la planéité des parois et des plans gauches (embrasures) ainsi que du plafond des pièces d'eau (retombées).

Au vu de l'ampleur des travaux de réfection et des coûts induits, il était apparu hasardeux à l'expert judiciaire, dans le cadre d'une mission ponctuelle, de tenter d'articuler un montant précis du coût des travaux de remise en état sans établir le mètre y relatif.

bb. B_____ a fait exécuter, respectivement fait deviser, les différents travaux suivants après la fin de ses rapports avec A_____.

cc. Des travaux de peinture ont été réalisés par H_____ pour 26'640 fr. au total selon factures des 7 août 2008 et 26 novembre 2008, dont seuls 1'850 fr. "n'étaient pas imputables à A_____ " conformément aux explications de B_____.

dd. I_____ a procédé à des nettoyages dans l'immeuble pour un montant de 12'227 fr. selon facture du 17 août 2009, dont 8'000 fr. au moins seraient imputables à A_____ selon les allégations de B_____.

ee. J_____ a évalué, dans une lettre du 14 août 2009, à approximativement 700'000 fr. le coût des travaux de réfection de la peinture et des plâtres, lesquels impliqueraient l'intervention de plusieurs autres corps de métier pour démonter et remonter l'ensemble des installations techniques. Pour cette raison, J_____ a suggéré à B_____ de faire appel à une entreprise générale.

ff. J_____ a effectué des travaux de peinture et de plâtrerie, pour un montant total de 149'694 fr. 95 selon les allégations de B_____, se prévalant des factures

n^{os} 8424/d1 (16 juin 2009), 8425/d1 (16 juin 2009), 8426/d1 (16 juin 2009), 8461/d1 (12 août 2009), 8676/d1 (12 avril 2010), 8774/d1 (30 août 2010) et 8838/d1 (4 novembre 2010).

gg. J_____ a au surplus établi un devis le 29 mars 2011 concernant des travaux de peinture de l'escalier du 1^{er} au 2^{ème} étage d'un montant de 19'125 fr. 70.

hh. K_____ a établi un devis de 985'000 fr. le 16 octobre 2009 pour tous les travaux de remise en état, d'une durée de six à huit mois. Cette estimation était cependant tout à fait sommaire et ne pouvait pas être considérée comme une offre.

ii. L_____ a effectué des travaux de réparation de peinture sur trois portes du rez-de-chaussée pour un montant de 2'400 fr. selon facture du 17 avril 2010.

jj. D_____ a, le 20 mai 2011, offert à B_____ d'établir, en collaboration avec M_____, un devis complet des travaux de réfection de plâtrerie et de peinture à effectuer, pour un montant de 9'600 fr.

kk. N_____ a effectué des travaux de peinture pour un montant de 12'014 fr. 35 selon facture du 21 novembre 2011.

D. a. Le 12 janvier 2009, A_____ a déposé une demande par-devant le Tribunal visant, avec suite de frais, la condamnation de D_____ au paiement de 269'746 fr. 50 avec intérêts à 5% dès le 28 août 2008 et l'inscription définitive d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs pour le même montant sur la propriété de B_____, lequel devrait également assumer tous les frais y relatifs.

b. B_____ a conclu, avec suite de frais, comprenant ceux de l'expertise déjà réalisée, au rejet de la demande et, reconventionnellement, à la condamnation de A_____ à lui verser 2'069'856 fr. 50 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} septembre 2009 au titre de la réparation du dommage.

D_____ s'est également opposée à la demande en concluant à la condamnation de A_____ aux dépens.

c. A_____ a conclu, avec suite de frais, au rejet de la demande reconventionnelle de B_____.

d. Il résulte des enquêtes conduites en première instance les éléments principaux suivants.

da. Selon les déclarations de l'ancien chef de chantier, peintre en bâtiment de A_____, le retard des travaux était dû à des instructions contradictoires du maître de l'ouvrage et au retard des autres corps de métier. Au moment où les ouvriers de A_____ avaient quitté le chantier, les travaux n'étaient pas terminés. B_____ était satisfait de la qualité du travail.

Un autre employé de A_____ a également expliqué que le retard des travaux résultait de nombreuses modifications à effectuer, sur les ordres de D_____ et de B_____, ainsi que d'inondations et de contraintes imposées par les autres corps

de métier. Le maître de l'ouvrage s'était plaint de ce retard et de la qualité du nettoyage, mais non de la mauvaise exécution des travaux.

db. L'administrateur de J_____ a expliqué avoir constaté, au début de l'année 2009, des défauts dans les travaux exécutés, soit notamment de faux équerres, des cloisons mal faites, des faux aplombs et des fissures causées par le manque de renforts dans les cloisons et les doublages. Ces défauts affectaient tout le bâtiment. L'administrateur a confirmé l'estimation de J_____ du 14 août 2008 et les deux factures n^{os} 8424/d1 et 8425/d1.

Entendu une seconde fois, il a confirmé les factures n^{os} 8461/d1, 8631/d1, 8676/d1, 8774/d1 et 8838/d1 et le devis n^o 6648/d1 du 29 mars 2011 de J_____.

Le contremaître de J_____ a expliqué que l'entreprise était intervenue sur le chantier en raison de nombreux défauts, dont une partie avait été réparée, mais pas l'autre en raison de leur importance, nécessitant que tout soit démonté, ce qui aurait engendré un coût très élevé. Il a estimé ce coût, ne concernant que la peinture et la plâtrerie, à 1'000'000 fr.

Il a au surplus confirmé les factures n^{os} 8461/d1, 8631/d1, 8676/d1, 8774/d1 et 8838/d1 de J_____.

dc. Le chef du département transformations rénovations de K_____ a confirmé l'estimation du coût des travaux à effectuer de 985'000 fr., communiquée à B_____ le 16 octobre 2009. Il s'agissait d'une estimation grossière mais reflétant l'ampleur des travaux. Il l'avait réalisée également sur la base de l'expertise judiciaire, laquelle lui avait été remise. L'immeuble était affecté de différents défauts de plâtrerie. L'importance des travaux résultait de la nécessité de démolir et de remonter certaines parties de l'ouvrage.

dd. L'administrateur de la société O_____, étant intervenue sur le chantier en 2008, 2009 et début 2010, a expliqué que des problèmes étaient survenus à partir d'un certain moment après que des malfaçons avaient été constatées, imputables à d'autres corps de métier. L'architecte avait été renvoyé, après quoi les travaux de O_____ avait été contestés, alors qu'ils avaient été correctement exécutés selon son administrateur. Son entreprise avait rencontré des problèmes d'aplomb et d'équerre dus selon lui aux travaux de plâtrerie. Il y avait eu des modifications en cours de chantier, dont certaines étaient nécessaires pour des travaux réalisés sur un bâtiment existant, et dont d'autres résultaient du choix du maître de l'ouvrage. Il était au surplus exact que deux ou trois inondations avaient eu lieu, dont une d'une certaine ampleur, ayant touché tous les étages à l'extérieur de la façade.

de. L'administrateur de D_____ a expliqué que les travaux s'étaient déroulés correctement jusqu'à ce que A_____ prenne la place de C_____. Il avait rencontré un certain nombre de problèmes avec A_____, liés en particulier à un manque d'encadrement et de qualification des ouvriers. B_____ s'en était souvent plaint, lui-même avait demandé sans succès à l'entreprise de faire preuve de la diligence requise, et certaines parties de l'ouvrage avaient dû être refaites, ce qui

n'avait néanmoins pas supprimé les défauts concernés. Les négligences de A_____ avaient causé un retard qu'il était difficile de quantifier. L'administrateur de D_____ a au surplus confirmé l'ensemble des courriels figurant au dossier qu'il avait reçus ou envoyés.

Auditionné une seconde fois, il a confirmé avoir offert à B_____ de réaliser une expertise visant l'inventaire et le coût des travaux de réfection à effectuer dans la propriété de ce dernier.

Il ignorait pour quelle raison une telle expertise n'avait finalement pas été demandée par B_____. Il estimait le coût de l'ensemble des travaux de réfection à 200'000 fr., tout en articulant ce chiffre avec prudence, la réfection pouvant être plus ou moins superficielle et dépendant de ce que la maître de l'ouvrage était prêt à entreprendre.

df. L'expert désigné par le Tribunal a confirmé son rapport du 23 juin 2009. Mettant en évidence la difficulté de son travail compte tenu de la complexité du chantier, il a expliqué n'avoir pas pu procéder à l'estimation de la valeur des travaux de réfection, nécessitant un très gros travail de métrés. Un complément d'expertise aurait été nécessaire sur ce point, après que le maître de l'ouvrage aurait décidé quels travaux il refusait. Les malfaçons constatées étaient essentiellement visuelles, mais il y avait également des problèmes d'ossature. Ces problèmes nécessitaient des travaux de démolition et de reconstruction. Les travaux de réfection risquaient ainsi de coûter beaucoup plus cher que les travaux initialement adjugés.

dg. Le directeur de M_____ a confirmé son rapport du 14 novembre 2008 et l'existence de défauts touchant les travaux de peinture concernant tout le bâtiment, en précisant qu'il n'avait pas été chargé d'expertiser les travaux de plâtrerie. Il a estimé très approximativement les frais de réfection entre 150'000 fr. et 200'000 fr.

dh. Le gérant de P_____, chargée d'exécuter les travaux de parquet à tous les étages de l'immeuble, a déploré la très mauvaise qualité du chantier et le mépris des ouvriers de l'entreprise de plâtrerie vis-à-vis des autres corps de métier. Les sols et les murs comportaient des trous et des ondulations se répercutant sur la qualité du travail de sa société.

di. L'architecte E_____ a expliqué que le coût de l'ouvrage avait totalisé 6'500'000 fr. Son bureau avait déjà travaillé avec A_____ à satisfaction. Durant le chantier, des problèmes étaient apparus en lien avec une présence discontinue et une importante rotation des ouvriers. Il ne lui était pas possible d'estimer le coût des travaux de remise en état à entreprendre.

dj. Q_____, peintre intervenu durant l'été 2011, a confirmé sa facture du 21 novembre 2011 de 12'014 fr. 35 concernant le faux-plafond au rez-de chaussée et la cage d'escaliers menant au deuxième étage. Il avait constaté des fissures dans la cage d'escaliers et du papier peint s'était décollé dans le corridor. Le plafond du

rez-de-chaussée était décalé. Il faudrait le démonter et le refaire, ce qui coûterait respectivement 45 fr. et 135 fr. le mètre carré.

dk. Le menuisier de l'entreprise L_____, ayant également effectué des travaux de peinture dans l'immeuble après le départ des ouvriers de A_____, a confirmé sa facture du 17 avril 2010 de 2'400 fr. Il s'était occupé de trois portes comportant des tâches de peinture, sans connaître la cause desdites tâches.

dl. B_____ a expliqué avoir dépensé 200'000 fr. en travaux de "maquillage", soit en travaux destinés à cacher les malfaçons les plus criantes et à remédier à certains défauts qui rendaient la maison difficilement habitable. De nouveaux travaux étaient prévus en raison de fissures au salon et dans la cage d'escalier ainsi que d'ondulations de certains plafonds.

e. Le 12 avril 2011, A_____ a retiré ses conclusions contre D_____, après que B_____ a reconnu que les travaux avaient été adjugés en son nom et pour son compte par D_____ à A_____, de sorte qu'il était seul débiteur des factures de cette dernière. Le Tribunal lui en a donné acte par jugement du 2 mai 2011 (JTPI/6830/2011).

f. Par écriture du 26 octobre 2012, A_____ a persisté dans ses conclusions, celles en paiement étant dès lors dirigées contre B_____.

Ce dernier a réduit sa demande reconventionnelle à 1'050'073 fr. 30 et requis la distraction des dépens en faveur de son Conseil.

Il a articulé le montant qui précède de la manière suivante : 850'000 fr. constituant la moyenne des devis de K_____ et de J_____ (1), 24'790 fr. correspondant aux montants payés à H_____ (2), 149'694 fr. 95 correspondant aux montants payés à J_____ (3), 8'000 fr. correspondant aux frais de nettoyage (4), 2'400 fr. aux frais de L_____ (5), 12'014 fr. 35 aux frais de N_____ (6), 2'087 fr. 45 aux frais de l'expertise de M_____ (7) et 1'086 fr. 75 à ceux de l'expertise de G_____ (8).

E. Aux termes de son jugement, le Tribunal a considéré que l'existence d'importants défauts de l'ouvrage imputables à A_____ était établie. B_____ était dès lors fondé à obtenir une réduction du prix conformément à l'art. 368 al. 2 CO. L'expert n'avait pas pu établir le coût des travaux de remise en état mais les différents professionnels intervenus sur le chantier l'avait estimé "entre CHF 985'000.00, dont CHF 500'000.00 pour les seuls travaux de plâtrerie/peinture pour K_____ et à CHF 700'000.00 HT pour J_____ " (sic !). Celle-ci connaissant bien le chantier, y ayant effectué des travaux pour 150'000 fr., le premier juge a retenu son estimation. Le solde du prix réclamé de 269'746 fr. 50 étant totalement absorbé par le montant de cette estimation, les conclusions en paiement et en validation de l'inscription de l'hypothèque légale y relatives de A_____ étaient infondées.

Le premier juge a ensuite considéré que B_____ était fondé à exiger, au titre de dommages-intérêts, la réparation des défauts constatés, dans la mesure où ceux-ci étaient imputables à la faute de A_____. B_____ avait satisfait à son devoir de

"chiffrer" le dommage, en fournissant des devis d'entreprises reconnues, ce qui était particulièrement difficile compte tenu de la nature des travaux en cause. Le coût du dommage pouvait être arrêté à 700'000 fr. sur la base du devis de J_____ du 14 août 2009, soit 753'200 fr. avec la TVA en vigueur à l'époque. Ce montant devait servir de base pour le calcul des dommages-intérêts dans le cadre du pouvoir d'appréciation conféré au juge par l'art. 42 al. 2 CO. Ayant servi en partie à "éteindre" la prétention en paiement de A_____ de 269'000 fr., son solde s'élevait à 484'200 fr., montant à hauteur duquel les conclusions reconventionnelles de B_____ étaient fondées. Les autres postes du dommage invoqués par ce dernier étaient écartés, conformément au principe qui veut que l'indemnisation du maître de l'ouvrage ne s'avère pas hors de proportion avec le contrat d'entreprise initial.

EN DROIT

1. **1.1** Le présent appel est dirigé contre une décision finale rendue dans le cadre d'un litige portant sur une valeur supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). Il a été déposé en temps utile et selon la forme prescrite (art. 130, 131, 308 al. 1 let. a et 311 CPC).

L'appel est ainsi recevable.

- 1.2** L'instance d'appel revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

En vertu de la présomption de l'art. 150 al. 1 CPC, il est admissible dans le cadre de la maxime des débats de considérer comme non contestés les faits retenus dans la décision attaquée s'ils ne sont pas critiqués par l'appelant (TAPPY, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JdT 2010 III 115, p. 137; REETZ/THEILER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2^{ème} éd., 2013, n. 38 ad art. 311 CPC).

- 1.3** L'appel suspend la force de chose jugée et le caractère exécutoire de la décision dans la mesure des conclusions prises (art. 315 al. 1 CPC), de sorte que, l'appelante sollicitant la réforme du jugement entrepris dans son intégralité, sa requête préalable d'effet suspensif est sans objet.

Il en va de même de sa demande visant l'ouverture des débats, dans la mesure où aucune mesure d'instruction n'est sollicitée et que la cause est entièrement soumise à la maxime des débats (art. 316 al. 1 CPC et art. 153 al. 1 CPC a contrario).

2. L'appelante est domiciliée dans le canton de Vaud.

La saisine des juridictions genevoises n'est pas litigieuse (art. 18 CPC). Celles-ci sont en tout état compétentes compte tenu du domicile de l'intimé à Genève et du fait qu'y est immatriculé l'immeuble de ce dernier, sur lequel l'inscription définitive d'une hypothèque légale est requise et sur lequel les travaux litigieux ont été exécutés (art. 29 al. 1 let. c et art. 31 CPC).

-
3. Avant d'examiner le bien-fondé de la créance litigieuse de l'intimé en dommages-intérêts, il y a lieu de clarifier les rapports entre les parties.

3.1 Selon l'art. 164 al. 1 CO, le créancier peut céder son droit à un tiers sans le consentement du débiteur, à moins que la cession n'en soit interdite par la loi, la convention ou la nature de l'affaire. La cession n'est valable que si elle a été constatée par écrit (art. 165 al. 1 CO).

Les art. 175 ss CO régissent la reprise de la dette d'un débiteur par un reprenant. Le remplacement de l'ancien débiteur et sa libération s'opèrent par un contrat entre le reprenant et le créancier (art. 176 al. 1 CO). L'offre de conclure ce contrat peut résulter de la communication faite au créancier par le reprenant ou, avec l'autorisation de celui-ci, par l'ancien débiteur, de la convention intervenue entre eux (art. 176 al. 2 CO). Le consentement du créancier peut être exprès ou résulter des circonstances; il se présume lorsque, sans faire de réserves, le créancier accepte un paiement ou consent à quelque autre acte accompli par le reprenant à titre de débiteur (art. 176 al. 3 CO).

3.2 En l'espèce, il ressort du dossier et il n'est pas contesté que l'intimé, au début de l'année 2007 et par l'intermédiaire de D_____, a confié à C_____ différents travaux de gypserie et de peinture dans le cadre du chantier concernant la rénovation de sa maison à Céligny. Cinq contrats ont été signés à cet égard entre le 9 février et le 30 août 2007, prévoyant chacun le prix des travaux concernés. Ceux-ci devaient se terminer au mois de septembre 2007.

Il est acquis que les droits et obligations afférents à ces contrats ont été entièrement repris par l'appelante avec effet au 1^{er} janvier 2008. Un tel transfert est autorisé par la loi, dans la mesure où il a été stipulé par écrit, condition subordonnant la cession des droits, et accepté pour le moins tacitement par l'intimé, condition subordonnant la cession des obligations. Ce point n'est par ailleurs pas litigieux. L'intimé, de même que D_____, s'est certes également adressé à C_____ entre le 1^{er} janvier et le 19 juillet 2008, mais il tient l'appelante pour sa seule cocontractante dans la présente procédure, ayant retiré ses conclusions contre D_____ et n'ayant jamais mis en cause C_____. A l'inverse, l'appelante ne s'est jamais prévalu de la responsabilité – exclusive ou partagée – de cette dernière dans son opposition aux conclusions en paiement de l'intimé.

L'appelante est donc seule liée à l'intimé dans le cadre des travaux de peinture et de gypserie litigieux, pour le moins dès le 1^{er} janvier 2008.

4. **4.1** Selon l'art. 363 CO, le contrat d'entreprise est un contrat par lequel une des parties (l'entrepreneur) s'oblige à exécuter un ouvrage, moyennant un prix que l'autre partie (le maître) s'engage à lui payer.

Si l'entrepreneur ne commence pas l'ouvrage à temps, s'il en diffère l'exécution contrairement aux clauses de la convention, ou si, sans la faute du maître, le retard est tel que, selon toute prévision, l'entrepreneur ne puisse plus l'achever pour

l'époque fixée, le maître a le droit de se départir du contrat sans attendre le terme prévu pour la livraison (art. 366 al. 1 CO).

De plus, tant que l'ouvrage n'est pas terminé, le maître peut toujours se départir du contrat, en payant le travail fait et en indemnisant complètement l'entrepreneur (art. 377 CO). Le maître doit payer le travail réalisé jusque-là, soit tous les travaux nécessaires à l'exécution de l'ouvrage, y compris les travaux préparatoires et les montants correspondant à la matière fournie (CHAIX, Commentaire romand CO I, 2^e éd., 2012, N. 10 ad art. 377 CO; ZINDEL/PULVER, Basler Kommentar CO I, 5^e éd., 2011, N. 13 ad art. 377 CO).

Dans le cas où la réalisation de l'ouvrage a déjà débuté, le maître a le choix entre la résiliation prévue à l'art. 377 CO, mettant fin au contrat avec effet ex nunc, et la résolution prévue à l'art. 366 al. 1 CO ayant un effet ex tunc. Dans le second cas, le maître peut refuser tout paiement et perd sa prétention en livraison de l'ouvrage. Dans l'hypothèse de la résiliation, il doit payer le travail déjà exécuté et peut exiger la livraison de l'ouvrage tel qu'il est (CHAIX, op. cit., N. 20 et 21 ad art. 366 CO; ZINDEL/PULVER, op. cit., N. 21 ad art. 366 CO).

La liberté du maître est cependant limitée à la résiliation lorsque la résolution aurait des conséquences néfastes et disproportionnées pour l'entrepreneur, par exemple lorsque l'ouvrage est exécuté sur le terrain du maître, avec des matériaux de ce dernier ou est sur le point d'être terminé (CHAIX, op. cit., N. 21 ad art. 366 CO; ZINDEL/PULVER, op. cit., N. 23 ad art. 366 CO).

Au surplus, lorsqu'il est possible de prévoir avec certitude, pendant le cours des travaux, que, par la faute de l'entrepreneur, l'ouvrage sera exécuté d'une façon défectueuse ou contraire à la convention, le maître peut fixer ou faire fixer à l'entrepreneur un délai convenable pour parer à ces éventualités, en l'avisant que, s'il ne s'exécute pas dans le délai fixé, les réparations ou la continuation des travaux seront confiées à un tiers, aux frais et risques de l'entrepreneur (art. 366 al. 2 CO).

4.2 En l'espèce, les cinq contrats liant les parties, au vu des prestations qui y ont été stipulées (cf. supra consid. 3.2), doivent être qualifiés de contrats d'entreprise, ce qui n'est pas contesté.

Ils concernent au surplus le même chantier et n'ont jamais été distingués par cette dernière dans leur litige. Aucune autre raison n'impose de les différencier. Aussi, ils seront considérés dans l'examen qui suit comme un seul et unique contrat.

Insatisfaite des prestations de l'appelante, l'intimé lui a demandé de définitivement retirer ses ouvriers le 19 juillet 2008 et a ainsi mis un terme à leur relation.

A ce moment, une partie de l'ouvrage était déjà réalisée et, de fait, déjà livrée compte tenu de sa nature (peinture et gypserie dans un immeuble).

L'intimé se prévaut en appel de l'art. 366 CO, considérant que le premier juge l'a appliqué à bon droit, sans toutefois en tirer une quelconque conséquence. L'intimé

n'a cependant jamais déclaré avoir eu l'intention de résoudre le contrat avec effet ex tunc (art. 366 al. 1 CO). Cela ne ressort en particulier pas des communications à D_____ ainsi qu'à l'appelante respectivement les 19 et 28 juillet 2008. L'intimé y a expliqué qu'il ne voulait plus des ouvriers de l'appelante sur son chantier, mais à aucun moment il ne lui a dit considérer leur contrat comme annulé et n'a exigé en conséquence la restitution des prestations déjà exécutées.

En tout état de cause, au vu de la nature des travaux litigieux, effectués sur le bien-fonds de l'intimé et impossibles à détacher de ce dernier, ainsi que leur étendue sur plus d'une année, la résolution du contrat aurait engendré un désavantage disproportionné pour l'appelante, de sorte qu'elle n'était pas autorisée.

L'application de l'art. 366 al. 2 CO n'entre au surplus pas en considération, l'intimé ayant mis fin au contrat le 19 juillet 2008, sans mettre l'appelante en demeure de réparer l'ouvrage à défaut de quoi ladite réparation serait confiée, aux frais et risques de cette dernière, à une autre entreprise.

Il y a donc lieu de retenir que le contrat d'entreprise entre les parties a été, le 19 juillet 2008, résilié avec effet ex nunc conformément à l'art. 377 CO.

5. L'appelante exige le paiement des travaux réalisés.

5.1 Le prix de l'ouvrage est payable au moment de la livraison (art. 372 al. 1 CO).

Dans le cas d'une résiliation du contrat, la partie livrée de l'ouvrage inachevé est assimilé à un ouvrage complet, notamment pour ce qui concerne les droits découlant de la garantie (ATF 130 III 362 consid. 4.2 et ATF 116 II 450 consid. 2a/aa et 2b/aa; arrêt du Tribunal fédéral 4A_53/2012 du 31 juillet 2012 consid. 4.3).

5.2 En l'espèce, lors de la résiliation du contrat le 19 juillet 2008, les travaux réalisés jusque-là étaient déjà "livrés" compte tenu de leur nature. Ceux-ci doivent dès lors être considérés comme un ouvrage complet, dont l'appelante était fondée à exiger l'intégralité du prix, conformément à la loi et aux conditions générales du contrat (art. 2.2 – Conditions de paiement).

Le 28 juillet 2008, elle a transmis à l'intimé six factures à ce sujet, s'élevant au total à 639'644 fr. 50 et présentant un solde de 269'746 fr. 50 compte tenu des acomptes versés dans l'intervalle de 369'898 fr.

Ces factures ne sont, en tant que telles, pas contestées. L'intimé ne fait en particulier pas valoir qu'elles ne correspondraient pas au prix convenu, qu'elles ne concerneraient pas en tout ou partie pas les travaux effectivement réalisés, ni que l'appelante ne serait partiellement ou totalement pas titulaire de la créance en paiement du prix.

L'appelante peut donc prétendre au paiement du prix des travaux réalisés à hauteur de 269'746 fr. 50.

-
6. L'intimé oppose à la prétention de l'appelante des dommages-intérêts résultant du manque de diligence de cette dernière et, plus particulièrement, des défauts entachant l'ouvrage.

6.1.1 La responsabilité de l'entrepreneur est soumise, d'une manière générale, aux mêmes règles que celles du travailleur dans les rapports de travail (art. 364 al. 1 CO). Selon lesdites règles, le travailleur exécute avec soin le travail qui lui est confié et sauvegarde fidèlement les intérêts légitimes de l'employeur (art. 321a al. 1 CO). Il est tenu d'utiliser selon les règles en la matière les machines, les instruments de travail, les appareils et les installations techniques ainsi que les véhicules de l'employeur, et de les traiter avec soin, de même que le matériel mis à sa disposition pour l'exécution de son travail (art. 321a al. 2 CO).

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

L'avis des défauts n'est soumis à aucune forme particulière. Il doit cependant être motivé en fait et, à tout le moins, indiquer exactement les défauts incriminés; doit, en outre, y être exprimée l'idée que le maître ne tient pas l'ouvrage pour conforme au contrat et s'en prend à l'entrepreneur (ATF 107 II 172 consid. 1a; arrêt du Tribunal fédéral 4C.231/2004 du 8 octobre 2004 consid. 2.1). En tant que partie non expérimentée au contrat, le maître n'a pas à se prononcer sur l'origine des défauts qu'il dénonce; il n'a pas non plus à utiliser une terminologie technique ou juridique pour décrire les droits de garantie qu'il invoque. 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4C.130/2006 du 8 mai 2007 consid. 4.2.1).

6.1.2 Aux termes de l'art. 368 CO, lorsque l'ouvrage est si défectueux ou si peu conforme à la convention que le maître ne puisse en faire usage ou être équitablement contraint à l'accepter, le maître a le droit de le refuser et, si l'entrepreneur est en faute, de demander des dommages-intérêts (al. 1). Lorsque les défauts de l'ouvrage ou les infractions au contrat sont de moindre importance, le maître peut réduire le prix en proportion de la moins-value, ou obliger l'entrepreneur à réparer l'ouvrage à ses frais si la réfection est possible sans dépenses excessives; le maître a, de plus, le droit de demander des dommages-intérêts lorsque l'entrepreneur est en faute (al. 2). S'il s'agit d'ouvrages faits sur le fonds du maître et dont, à raison de leur nature, l'enlèvement présenterait des inconvénients excessifs, le maître ne peut prendre que les mesures indiquées au précédent alinéa (al. 3).

L'existence d'inconvénients excessifs en relation avec l'enlèvement d'un ouvrage se détermine selon les circonstances de l'espèce, en particulier selon la valeur de l'ouvrage en rapport avec le bien-fonds, et la diminution de la valeur de l'ouvrage résultant de sa séparation. Si, dans le cas concret, l'enlèvement de l'ouvrage est

absolument exclu pour des raisons juridiques ou par la nature dudit ouvrage, comme par exemple dans le cas de la peinture d'une façade, il n'y a plus de place pour le droit à l'annulation du contrat (GAUCH, *Der Werkvertrag*, 5^e éd., 2011, N. 1575 et 1576).

En choisissant entre l'action en réparation de l'ouvrage ou en diminution du prix, le maître exerce un droit formateur auquel il est lié, son choix étant en principe irrévocable (ATF 136 III 273 consid. 2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_90/2013 du 10 juin 2013 consid. 4). Ce droit formateur ne peut être exercé que par celui auquel il appartient; le juge ne peut en principe pas suppléer une volonté qui n'a pas été manifestée (ATF 136 III 273 consid. 2.2 et 135 III 441 consid. 3.3). Surtout, l'exercice du droit formateur, en raison de ses effets pour le cocontractant, doit reposer sur une manifestation de volonté claire et dépourvue d'incertitudes. Il doit être univoque, sans condition et revêtir un caractère irrévocable (ATF 135 III 441 consid. 3.3 et 133 III 360 consid. 8.1.1).

6.1.3 Dans le cadre de l'action minutoire, afin de calculer la réduction du prix, la jurisprudence a adopté la méthode dite "relative", selon laquelle ladite réduction correspond au rapport entre la valeur objective de l'ouvrage non défectueux et la valeur de l'ouvrage effectivement livré (ATF 116 II 305 consid. 4a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_65/2012 du 21 mai 2012 consid. 12.6).

La jurisprudence a également établi deux présomptions en relation avec la réduction du prix. Selon la première, la valeur de l'ouvrage est présumée égale au prix convenu entre les parties et, selon la seconde, la réduction du prix est supposée équivaloir aux coûts de remise en état de l'ouvrage (ATF 116 II 305 consid. 4a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_65/2012 du 21 mai 2012 consid. 12.6). Si le maître n'a pas encore payé l'ouvrage, il déduira le montant équivalant à la réduction du prix. S'il s'est déjà exécuté, il détient une créance en restitution du trop-perçu (CHAIX, *op. cit.*, N. 39 ad art. 368 CO).

6.1.4 Le maître ne peut pas, en lieu et place des droits alternatifs qui lui sont octroyés par l'art. 368 CO, soutenir qu'il y a mauvaise exécution du contrat et se prévaloir des art. 97 ss CO (ATF 136 III 273 consid. 2.2). Le maître n'a en effet la possibilité de demander à l'entrepreneur fautif des dommages-intérêts que pour le préjudice patrimonial consécutif au défaut qui n'est pas couvert par l'action en annulation du contrat, en réparation de l'ouvrage ou en diminution de son prix. Constitue notamment un tel dommage les honoraires des experts que la maître a dû mandater pour constater les défauts, ou les frais d'avocat avant procès non couverts par les dépens de procédure (ATF 126 III 388 consid. 10b et 116 II 454 consid. 2a; arrêt du Tribunal fédéral 4C.106/2005 du 7 octobre 2005 consid. 3.1).

Le dommage au sens de l'art. 368 al. 2 CO in fine ne couvre ainsi pas tous les dommages que peut subir le maître du fait de l'inexécution ou de l'exécution imparfaite du contrat d'entreprise. Le dommage doit en effet trouver sa source

dans le défaut de l'ouvrage, mais se développer en dehors de ce dernier (CHAIX, op. cit., N. 57 ad art. 368 CO; ZINDEL/PULVER, op. cit., N. 69 ad art. 368 CO).

6.1.5 Au surplus, le droit de l'entrepreneur de demander des dommages-intérêts au sens de l'art. 368 al. 2 CO in fine est subordonné à un lien de causalité avec les défauts en cause (ATF 126 III 388 consid. a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_83/2009 du 6 mai 2009 consid. 4.2). La faute de l'entrepreneur est présumée conformément à l'art. 97 CO (ATF 107 II 438; arrêt du Tribunal fédéral 4C.297/2003 du 20 février 2004 consid. 2.2.2).

Selon l'art. 42 al. 1 CO, applicable à la responsabilité contractuelle par renvoi de l'art. 99 al. 3 CO, la preuve du dommage incombe au demandeur.

Il lui appartient d'établir non seulement l'existence mais encore le montant du préjudice (ATF 122 III 219 consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 4C.184/2005 du 4 mai 2006 consid. 4.2.1).

Le dommage juridiquement reconnu réside dans la diminution involontaire de la fortune nette. Selon la théorie de la différence adoptée par le Tribunal fédéral, il correspond à la différence entre le montant actuel du patrimoine du lésé et le montant qu'aurait ce même patrimoine si l'événement dommageable ne s'était pas produit. Le dommage peut se présenter sous la forme d'une diminution de l'actif, d'une augmentation du passif, d'une non-augmentation de l'actif ou d'une non-diminution du passif (ATF 132 III 359 consid. 4 et 129 III 18 consid. 2.4).

Selon l'art. 42 al. 2 CO, lorsque le montant exact du dommage ne peut pas être établi, le juge le détermine équitablement en considération du cours ordinaire des choses et des mesures prises par les parties.

L'application de cette règle suppose que la preuve du dommage ou de son étendue ne puisse pas être rapportée ou ne puisse pas être raisonnablement exigée (ATF 134 III 306 consid. 4.2 et 122 III 219 consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_608/2011 du 23 janvier 2012 consid. 3.3.3). En relation avec le coût de la réfection d'un ouvrage, l'art. 42 al. 2 CO s'applique lorsqu'un tel coût est difficile à établir, par exemple en matière de défauts esthétiques ou de dommage futur (arrêts du Tribunal fédéral 4A_65/2012 du 21 mai 2012 consid. 12.6 et 4C.346/2003 du 26 octobre 2004 consid. 4.3.1).

6.2 En l'espèce, comme vu ci-avant, quand bien même le contrat a été résilié avant la fin des travaux, ceux réalisés et, de fait, déjà livrés, doivent être considérés comme un ouvrage complet.

Ainsi, contrairement au point de vue de l'appelante, les art. 367 ss CO concernant la garantie des défauts de l'ouvrage s'appliquent, quand bien même l'ouvrage n'a pas été "intégralement" livré.

Il y a donc lieu d'examiner si les conditions de ladite garantie sont remplies.

6.3 L'existence d'importants défauts entachant les travaux de peinture et de gypserie effectués par l'appelante est établie. Aussi bien le rapport du 23 juin 2009 de l'expert mandaté sur mesures provisionnelles que ceux, préalables et moins détaillés, de G_____ du 10 novembre 2008 et de M_____ du 14 novembre 2008 en font état. Durant les enquêtes, l'existence de défauts affectant les travaux de A_____ a été confirmée par D_____ ainsi que les entreprises étant intervenues sur le chantier après le départ des ouvriers de l'appelante.

L'intimé a immédiatement informé l'appelante des raisons pour lesquelles il n'était pas satisfait du travail réalisé par cette dernière, en particulier des problèmes concernant la qualité des travaux. Antérieurement à la résiliation du contrat, l'intimé, en personne ou représenté par D_____, a fait part à l'appelante de ses doléances concernant, outre le retard de cette dernière, le manque de suivi de ses ouvriers et leur comportement inadéquat, la mauvaise exécution des travaux. Ses remarques ont visé en particulier le défaut d'équerre et de niveau de certains murs, des travaux à refaire et l'insuffisance des travaux de ragréage et de ponçage. Immédiatement après la résiliation du contrat, l'intimé a rappelé à l'appelante qu'il n'était pas satisfait de la qualité du travail et qu'il entendait lui demander les dommages-intérêts découlant de ses manquements.

L'appelante, arguant que seuls des reproches concernant l'irrespect du planning et la propreté du chantier lui ont été communiqués, conteste ainsi vainement n'avoir pas été informée de ce que l'intimé se plaignait également de la qualité de l'ouvrage.

Un avis des défauts a ainsi été adressé à l'appelante en temps utile, soit simultanément et même préalablement à la résiliation du contrat.

6.4 L'intimé se prévaut, en relation avec les défauts constatés, de dommages-intérêts de 1'050'073 fr. 30 consistant dans les postes suivants : des frais de réfection de 850'000 fr. fondés sur la moyenne des devis de K_____ et de J_____ (1), des travaux de peinture de 24'790 fr. réalisés par H_____ (2), des travaux de réfection de 149'694 fr. 95 réalisés par J_____ (3), des travaux de nettoyage de 8'000 fr. réalisés par I_____ (4), des travaux de réfection de 2'400 fr. réalisés par L_____ (5), des travaux de réfection de 12'014 fr. 35 réalisés par N_____ (6), ainsi que les frais des expertises de M_____ et de G_____ de respectivement 2'087 fr. 45 (7) et 1'086 fr. 75. (8).

6.4.1 L'essentiel de ces postes, soit les n^{os} 1 à 3, 5 et 6, concernent des travaux sur l'ouvrage et sont donc susceptibles de découler directement des défauts en cause. Conformément à la jurisprudence et à la doctrine, ils doivent faire l'objet de l'une des actions propres à la garantie (art. 368 al. 1 et 2 CO).

Dans la mesure où les travaux ont été exécutés sur le bien-fonds de l'intimé et ne pouvaient en être détachés sans inconvénients excessifs au vu de leur nature (art. 368 al. 3 CO), le maître avait le choix entre exiger une diminution du prix ou la réparation de l'ouvrage par l'appelante (art. 368 al. 2 CO).

Il ne peut en revanche invoquer à l'égard de ces défauts l'action en dommages-intérêts prévue par l'art. 368 al. 2 CO in fine.

L'intimé n'a cependant manifesté aucune volonté d'exercer l'action minutoire ou celle en réfection de l'ouvrage, avant ou durant la présente procédure. Contrairement à l'avis de l'appelante, il n'a pas non plus manifesté une intention de résoudre le contrat comme vu ci-avant, ce qui était de toute manière exclu.

Conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral, le premier juge ne pouvait pas suppléer à ce défaut en appliquant de sa propre initiative une réduction du prix.

6.4.2 Seuls les postes susénumérés n^{os} 4, 7 et 8, concernant les frais d'expertise et de nettoyage, sont ainsi susceptibles d'entrer en ligne de compte au titre de dommages-intérêts.

La faute de l'appelante est à cet égard présumée. Cette dernière objecte ne pas être responsable du retard pris dans l'exécution des travaux. Elle n'allègue ni ne prouve cependant que les défauts entachant l'ouvrage ne résultent pas d'une faute lui étant imputable. Sa responsabilité relative au retard des travaux n'est en outre pas pertinente, l'intimé n'exigeant pas la réparation d'un dommage en étant la conséquence.

L'intimé peut ainsi prétendre au remboursement des frais concernant les postes n^{os} 4, 7 et 8 pour autant qu'un dommage et une relation de cause à effet avec les défauts de l'ouvrage soient démontrés.

6.4.2.1 Les frais de nettoyage se fondent sur une facture de l'entreprise I_____ du 17 août 2009 de 12'227 fr. (poste n^o 4), à propos de laquelle l'intimé explique que 8'000 fr. sont imputables à l'appelante.

Un tel dommage ne résulte pas des défauts de l'ouvrage, mais d'une éventuelle violation du devoir général de diligence de l'intimé prévu à l'art. 364 CO. Un tel manquement ni le dommage en découlant ne sont cependant démontrés. Les reproches faits par l'intimé et D_____ à l'appelante durant les travaux concernent en effet certes en partie l'ordre et la propreté du chantier, mais les expertises réalisées après la résiliation du contrat ainsi que les témoins entendus durant les débats première instance ne font pas état de problème particulier à ce sujet. Compte tenu de la date de la facture, il n'est pas non plus possible, faute d'autres éléments de preuve, d'établir un lien direct entre l'activité de l'appelante ayant pris fin le 21 juillet 2008 et la nécessité des travaux de nettoyage en cause. L'intimé n'est ainsi pas fondé à réclamer à l'appelante le montant de 8'000 fr. au titre de dommages-intérêts.

6.4.2.2 En ce qui concerne les frais des expertises de M_____ et de G_____ (postes n^{os} 7 et 8), ils peuvent faire l'objet de dommages-intérêts au sens de l'art. 368 al. 2 CO in fine si lesdites expertises ont été nécessaires à l'établissement du défaut.

Cette condition est réalisée en l'espèce, compte tenu des compétences techniques requises pour un tel travail. De telles expertises se sont avérées d'autant plus nécessaires que l'intimé devait justifier sa requête de mesures provisionnelles du 5 décembre 2008 visant la désignation d'un expert par le Tribunal.

L'intimé peut donc demander le remboursement du montant des frais d'expertise de 3'174 fr. 20 au total (2'087 fr. 45 + 1'086 fr. 76) au titre de dommages-intérêts.

Au-delà de cette somme, sa demande en paiement est en revanche infondée et doit être rejetée.

6.5 Quand bien même l'intimé aurait manifesté de manière univoque son intention d'exiger la diminution du prix de l'ouvrage, il n'aurait pas été fondé à exiger une réduction des factures du 28 juillet 2008 ni un remboursement des acomptes versés au préalable.

En effet, d'importants défauts entachant l'ouvrage sont, certes, clairement établis, mais l'intimé n'a pas apporté la preuve du coût des travaux de réfection nécessaires à la réparation, lequel est présumé correspondre à la diminution de la valeur de l'ouvrage.

6.5.1 Un tel coût doit être établi de manière concrète et certaine dans la mesure où cela est possible. Dans son expertise du 30 juin 2009, l'expert désigné par le Tribunal a dit ne pas avoir été en mesure d'estimer avec précision le coût des travaux de remise en état, avant que le métré y relatif ne fût établi, ce qui nécessitait de connaître la volonté du maître, puis de réaliser une expertise complémentaire. Il n'a cependant pas fait état d'une quelconque impossibilité à cet égard. Les déclarations en première instance des représentants des entreprises étant intervenues sur le chantier tendent vers le même constat. Ils ont pour la plupart pu faire une estimation approximative du coût des travaux de réfection. Certains ont précisé qu'ils devaient préalablement connaître la volonté du maître concernant les parties de l'ouvrage à réparer. Aucun n'a cependant affirmé que l'établissement d'un devis précis n'était pas possible. Il ressort en sus du dossier que D_____, en collaboration avec M_____, a offert à l'intimé, le 20 mai 2011, de procéder à un devis complet des travaux de réfection à effectuer concernant la plâtrerie et la peinture. Il n'a pourtant pas été donné suite à cette offre pour une raison qui n'a pas été expliquée par l'intimé.

Au vu de ce qui précède, la preuve du dommage concret était possible et le premier juge ne pouvait pas procéder à une détermination équitable sur la base de l'art. 42 al. 2 CO, notamment en se fondant sur l'une des estimations produites par l'intimé.

6.5.2 Le montant précis des travaux de réfection à effectuer en relation avec le défaut imputable à l'appelante ne résulte pas des éléments du dossier. Les nombreuses factures produites par l'intimé, concernant les travaux de peinture et de plâtrerie, ne sont non seulement pas exhaustives, mais surtout, elles ne font pas la distinction entre les travaux de réfection visant la réparation du défaut, les

travaux concernant la partie de l'ouvrage n'ayant pas été terminée par l'appelante après la fin de son contrat le 19 juillet 2008, voire des travaux supplémentaires.

Contrairement à certains allégués de l'intimé concernant en particulier les travaux effectués par H_____, L_____, J_____ et N_____, le lien entre le coût des travaux effectués après le départ du chantier de l'appelante et celui des travaux nécessaires à la réfection de l'ouvrage n'est pas établi. Il ne ressort ni des factures produites ni du témoignage des représentants et employés des différentes entreprises intervenues sur le chantier, ces derniers n'ayant pas affirmé que tout ou partie des travaux qu'ils avaient réalisés avaient pour but de réparer les erreurs commises par l'appelante.

Les estimations produites par l'intimé ainsi que celles émises par certaines entreprises, notamment J_____, K_____ et D_____, sont, ainsi que l'expliquent eux-mêmes leurs auteurs, approximatives, puisque non fondées sur un devis complet et précis des travaux de réparation à effectuer. Leur montant présente une très ample fourchette. Le plus bas, articulé par l'administrateur de D_____ durant les enquêtes de première instance, s'élève à 200'000 fr., tandis que le contremaître de J_____ a fait une estimation à hauteur de 1'000'000 fr. Parallèlement, les estimations écrites de J_____ et de K_____ se montent respectivement à 700'000 fr. et 985'000 fr. Ces informations ne peuvent dès lors pas, à elles seules, constituer la preuve du coût des travaux de réfection à réaliser.

En conclusion, quand bien même l'intimé aurait manifesté l'intention d'exercer l'action minutoire, il n'aurait pas été fondé à refuser de payer le solde du prix de l'ouvrage, ni d'exiger le remboursement des montants déjà versés sur la base de ses conclusions en paiement, faute d'avoir prouvé le montant des travaux de réfection nécessaires, réputé correspondre à la moins-value de l'ouvrage.

Par ailleurs, l'intimé n'a pas requis l'appelante de réparer l'ouvrage et n'a ainsi pas non plus exercé l'action y relative. Il a au contraire clairement ordonné à l'entrepreneur de ne plus mener une quelconque activité sur le chantier.

6.6 Au vu de ce qui précède, le jugement querellé devra être annulé. L'intimé sera condamné à verser à l'appelante le solde du prix de 269'746 fr. 50, avec intérêts à 5% dès le 28 août 2008, lesdits intérêts courant à partir de la demeure de cette dernière et n'étant au surplus pas contestés.

L'appelante sera condamnée à verser à l'intimé le montant de 3'174 fr. 20 au titre de dommages-intérêts. Les intérêts de 5% dès le 1^{er} septembre 2009 y relatifs, qui ne sont ni contraires au droit ni contestés, seront confirmés.

- 7.** L'appelante conclut à l'inscription définitive d'une hypothèque légale en sa faveur sur la parcelle de l'intimé.

7.1 Selon l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC, peuvent requérir l'inscription d'une hypothèque légale les artisans et entrepreneurs employés à la construction ou à la destruction de bâtiments ou d'autres ouvrages, au montage d'échafaudages, à la sécurisation

d'une excavation ou à d'autres ouvrages, sur l'immeuble pour lequel ils ont fourni des matériaux et du travail ou du travail seulement, que leur débiteur soit le propriétaire foncier, un artisan ou un entrepreneur, un locataire un fermier ou une autre personne ayant un droit sur l'immeuble.

Aux termes de l'art. 839 CC, l'hypothèque des artisans et des entrepreneurs peut être inscrite à partir du jour où ils se sont obligés à exécuter le travail ou les ouvrages promis (al. 1). L'inscription doit être obtenue au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux (al. 2). Elle n'a lieu que si le montant du gage est établi par la reconnaissance du propriétaire ou par le juge (al. 3).

Le délai susmentionné était cependant de trois mois avant l'entrée en vigueur de l'actuel art. 839 CC le 1^{er} janvier 2012 (art. 839 al. 2 aCC).

Lorsque, avant l'achèvement des travaux, ceux-ci sont retirés à l'entrepreneur, c'est la date de ce retrait qui constitue le point de départ du délai de trois mois précité (ATF 102 II 206 consid. 1a et 39 II 210 consid. 3).

Dans les cas, autorisés par le droit, où l'inscription provisoire d'une hypothèque légale a été ordonnée pour une durée indéterminée à la condition que l'action en reconnaissance de ce droit soit introduite dans un délai convenable fixé par le juge, elle subsiste après le procès. Si le juge du fond n'octroie pas un délai pour requérir l'inscription définitive ou s'il ne l'ordonne pas lui-même, son bénéficiaire peut effectuer ladite requête quand il le souhaite. L'inscription provisoire déploie ses effets tant que le débiteur n'en requiert pas la radiation dans la mesure du montant non reconnu par le jugement (ATF 66 II 105 consid. 1).

7.2 En l'espèce, il est établi et non contesté que l'appelante a fourni des matériaux et du travail pour l'immeuble de l'intimé et qu'une hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs y a été inscrite, à titre provisoire, le 20 octobre 2008. Elle est ainsi intervenue dans le délai de l'ancien droit de trois mois après l'achèvement des travaux, correspondant en l'occurrence à la date du départ des ouvriers de l'appelante du chantier le 21 juillet 2008.

Il est au surplus acquis et non contesté que la demande au fond, déposée le 12 janvier 2009, a été introduite dans le délai de 30 jours imparti à cet effet à l'appelante par décision sur mesures provisionnelles, laquelle lui a été notifiée le 11 décembre 2008.

L'inscription définitive d'une hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs sur l'immeuble de l'intimé pourra dès lors être ordonnée à hauteur du montant de 269'746 fr. 50, avec intérêts à 5% dès le 28 août 2008.

La jurisprudence précitée autorise le juge à impartir un délai au créancier pour requérir ladite inscription définitive. Dans la mesure où l'appelante le demande, un tel délai d'un mois sera fixé, courant dès que le présent arrêt sera exécutoire et entré en force de chose jugée (cf. art. 336 al. 1 CPC).

7.3 L'appelante requiert au surplus le remboursement par l'intimé des frais encourus dans le cadre de l'inscription de l'hypothèque légale.

Cependant, elle ne chiffre ni n'étaie sa demande. Celle-ci doit en conséquence être rejetée.

- 8. 8.1.1** Aux termes de l'art. 318 al. 3 CPC, si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance.

Les procédures en cours à l'entrée en vigueur du CPC sont régies par l'ancien droit de procédure jusqu'à la clôture de l'instance (art. 404 al. 1 CPC).

La Cour examine l'application de l'ancien droit cantonal de procédure par le premier juge au regard de ce dernier droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_8/2012 du 12 avril 2012 consid. 1; TAPPY, Le droit transitoire applicable lors de l'introduction de la nouvelle procédure civile unifiée, JdT 2010 III 39; FREI/WILLISEGGER, Basler Kommentar ZPO, 2^e éd., 2013, N. 14 ad art. 405 CPC).

L'ancienne loi de procédure civile genevoise prévoyait que tout jugement, même sur incident, devait condamner la partie qui succombait aux dépens (art. 176 al. 1 aLPC). Les dépens comprenaient les frais exposés dans la cause et une indemnité de procédure (art. 181 al. 1 aLPC). L'indemnité de procédure était fixée en équité par le juge, en tenant compte notamment de l'importance de la cause, de ses difficultés, de l'ampleur de la procédure, et de frais non couverts par les dépens (art. 181 al. 3 aLPC). L'indemnité constituait une participation aux honoraires d'avocat (art. 183 al. 4 aLPC).

8.1.2 En l'espèce, la cause était régie devant le premier juge par l'ancien droit de procédure.

L'intimé, qui succombe pour l'essentiel, sera condamné aux dépens de première instance.

L'indemnité de procédure fixée par le premier juge, d'un montant total de 50'000 fr., n'étant pas remise en cause et paraissant équitable compte tenu de la durée et de la complexité de la procédure, elle sera confirmée et intégralement mise à la charge de l'intimé au vu de l'issue de la procédure.

8.2 L'intimé supportera également les frais du présent appel, arrêtés à 20'000 fr. sur la base d'une valeur litigieuse de 1'313'819 fr. 50 (art. 94 al. 2, 95, 106 al. 1 CPC; art. 5, 17 et 35 du Règlement fixant le tarif des frais en matière civile (RTFMC - E 1 05.10)). Les frais sont compensés à hauteur de 17'200 fr. par l'avance opérée par l'appelante, qui reste acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC). L'intimé sera condamné à en verser le solde de 2'800 fr. et à restituer à l'appelante le montant de l'avance précitée (art. 111 al. 1 et 2 CPC).

L'intimé sera également condamné aux dépens d'appel de son adverse partie, arrêtés à 26'000 fr., TVA et débours compris, ceux-ci devant être fixés à 3% du

défraiement sauf éléments contraires (art. 95, 104 al. 1, 105 et 106 CPC; art. 25 et 26 al. 1 LaCC; art. 25 al. 1 LTVA; art. 84, 85 al. 1 et 90 RTFMC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTPI/7650/2013 rendu le 30 mai 2013 par le Tribunal de première instance dans la cause C/321/2009-1.

Au fond :

Annule le jugement entrepris et, statuant de nouveau :

Condamne B_____ à verser à A_____ la somme de 269'746 fr. 50, avec intérêts à 5% dès le 28 août 2008.

Ordonne l'inscription définitive au Registre foncier de Genève, au profit de A_____, de l'hypothèque légale provisoirement inscrite en faveur de cette dernière sur la parcelle n° _____ de la commune de Céligny, propriété de B_____, à hauteur de 269'746 fr. 50, avec intérêts à 5% dès le 28 août 2008.

Impartit à A_____ un délai d'un mois pour requérir cette inscription définitive à compter de la date où le présent arrêt sera exécutoire et entré en force de chose jugée.

Condamne A_____ à verser à B_____ la somme de 3'174 fr. 20, avec intérêts à 5% dès le 1^{er} septembre 2009.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais de première instance et d'appel :

Arrête les frais judiciaire d'appel à 20'000 fr.

Les met à la charge de B_____ et les compense à hauteur de 17'200 fr. avec l'avance opérée par A_____, laquelle reste acquise à l'Etat.

Condamne B_____ à verser à l'Etat, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, le solde des frais judiciaires d'appel de 2'800 fr.

Condamne B_____ à rembourser à A_____ le montant de l'avance de frais d'appel de 17'200 fr.

Condamne B_____ à verser à A_____ 26'000 fr. au titre de dépens d'appel.

Condamne B_____ aux dépens de première instance, lesquels comprendront une équitable indemnité de procédure de 50'000 fr. valant participation aux honoraires d'avocat de A_____.

Siégeant :

Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD, présidente; Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, Monsieur Laurent RIEBEN juges; Madame Barbara SPECKER, greffière.

La présidente :

Valérie LAEMMEL-JUILLARD

La greffière :

Barbara SPECKER

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.