REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/418/2016 **ACJC/720/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MARDI 24 MAI 2022

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, Israël, appelant et intimé sur appel joint d'un jugement rendu par la 19ème Chambre du Tribunal de première instance du canton de Genève le 22 avril 2021, comparant par Me Pascal PETROZ, avocat, rue de la Coulouvrenière 29, case postale 5710, 1211 Genève 11, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

Madame B_____, domiciliée _____ [GE], intimée et appelante sur appel joint, comparant par Me Michel BERGMANN, avocat, rue de Hesse 8-10, case postale 5715, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 30 mai 2022.

EN FAIT

A. Par jugement JTPI/5155/2021 du 22 avril 2021, notifié aux parties le lendemain, le Tribunal de première instance (ci-après : le Tribunal) a condamné B_____ à verser en mains de A_____ les montants de 3'970 fr. 45 avec intérêts à 5% dès le 8 novembre 2012, de 5'219 fr. 50 avec intérêts à 5% dès le 10 février 2014 et de 2'884 fr. avec intérêts à 5% dès le 1er avril 2014 correspondant aux frais et honoraires perçus par cette dernière (ch. 1 du dispositif).

Le Tribunal a arrêté les frais judiciaires à 6'000 fr., compensés avec les avances fournies par les parties (5'500 fr. par A_____ et 500 fr. par B_____) et mis à leur charge par moitié chacune, condamné en conséquence B_____ à verser à A_____ le montant de 2'500 fr. à titre de remboursement (ch. 2), ainsi que le montant de 3'000 fr. à titre de dépens (ch. 3), et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).

B. **a.** Par acte expédié le 25 mai 2021 au greffe de la Cour de justice (ci-après : la Cour), A_____ a appelé de ce jugement, concluant, sous suite de frais et dépens, à son annulation et, cela fait, à la condamnation de B_____ à lui payer la somme totale de 74'436 fr. 75, comprenant :

- 24'600 fr. avec intérêts à 5% dès le 14 février 2014 et 20'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 25 novembre 2013 à titre d'honoraires facturés respectivement par le bureau d'architectes C_____ et D_____ SA,

- 3'970 fr. 45 avec intérêts à 5% dès le 8 novembre 2012, 5'219 fr. 50 avec intérêts à 5% dès le 10 février 2014 et 2'884 fr. avec intérêts à 5% dès le 1er avril 2014 à titre de frais et honoraires versés à B_____ pour la promesse de vente du 8 novembre 2012 et ses modifications ultérieures, et

- 1'918 fr. 35 avec intérêts à 5% dès le 16 juillet 2013, 1'370 fr. 25 avec intérêts à 5% dès le 2 septembre 2014, 3'836 fr. 70 avec intérêts à 5% dès le 10 avril 2015, 3'836 fr. 70 avec intérêts à 5% dès le 6 juin 2015 et 6'800 fr. 80 avec intérêts à 5% dès le 7 juin 2016 à titre de frais d'avocat avant procès.

Subsidiairement, il a sollicité le renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision.

b. Le 6 septembre 2021, soit dans le délai imparti, B_____ a répondu à l'appel et formé un appel joint contre ce jugement.

Elle a, sur appel principal, conclu à la confirmation du jugement entrepris, avec suite de frais et dépens.

Sur appel joint, elle a requis, avec suite de frais et dépens, l'annulation du jugement entrepris et, cela fait, le déboutement de A_____ de toutes ses conclusions.

c. Par réplique du 25 octobre 2021, A_____ a conclu au déboutement de B_____ de toutes ses conclusions, avec suite de frais et dépens et a, pour le surplus, persisté dans ses conclusions.

d. Par duplique du 6 décembre 2021 et seconde réplique du 28 décembre 2021, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

e. Elles ont été informées par la Cour que la cause était gardée à juger par courriers du 6 janvier 2022.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. B_____ exerce en qualité de notaire à Genève.

Elle est l'associée de E_____, lequel est le père de F_____.

b. A_____ est propriétaire des parcelles nos 1_____ et 2_____ sises chemin 3_____ no. _____ à G_____ [GE].

Il est marié à H_____.

Selon ses propres déclarations, il a une formation d'économiste et gère une société propriétaire d'immeubles sise en Suisse, qui peut être considérée comme un fonds immobilier. Il n'a, à ses dires, aucune expérience dans le domaine de la construction.

c. I_____ SA est une société anonyme ayant son siège à Genève, active dans l'achat, la vente et l'exploitation de tous biens immobiliers.

F_____ en est l'administrateur président.

I_____ SA est propriétaire des parcelles nos 4_____, 5_____, 6_____, 7_____ et 8_____ sises dans la commune de G_____.

Les parcelles nos 6_____ et 7_____ sont mitoyennes des parcelles nos 1_____ et 2_____ appartenant à A_____ et disposent d'une servitude de passage permettant à ses propriétaires d'accéder à leur bien-fonds en passant par la cour de la maison érigée sur les parcelles précitées de A_____.

Cette servitude a fait l'objet de procédures judiciaires, A_____ souhaitant obtenir sa radiation. Ce dernier n'a toutefois pas obtenu gain de cause.

d. F_____ a déclaré au Tribunal qu'il connaissait A_____ depuis une vingtaine d'années. Il avait fait des affaires immobilières avec ce dernier et depuis qu'il le connaissait, il l'avait toujours vu actif dans le domaine de l'immobilier. A_____ pouvait être considéré comme un professionnel de l'immobilier. Il faisait de la promotion immobilière, ainsi que d'autres activités en rapport. Il traitait souvent avec des architectes et connaissait les questions relatives aux autorisations de construire. Il devait savoir, comme lui, ce qu'étaient les droits à bâtir.

e. Le 8 juillet 2011, I_____ SA, représentée par J_____, architecte auprès de la société K_____ SÀRL, dont il est l'associé-gérant, a déposé auprès du département de l'urbanisme une autorisation de réaménagement et agrandissement de maisons, installations de sondes géothermiques, construction de vérandas et couvert à voitures, et mise au standard HPE des bâtiments existants sur ses parcelles nos 4_____, 5_____, 6_____, 7_____ et 8_____ (DD/9_____/1).

F_____ a exposé, lors de son audition par le Tribunal, qu'il existait sur les parcelles nos 6_____ et 7_____ un bâtiment en mauvais état qu'il était prévu de rénover.

f. Par la suite, des discussions sont intervenues entre I_____ SA et A_____ en vue de l'acquisition par ce dernier des parcelles nos 6_____ et 7_____. Dans un premier temps, A_____ a souhaité acquérir ces parcelles afin de régler le problème de la servitude de passage rendant difficile la vente de sa maison. Il a ensuite exprimé le souhait de procéder à cette acquisition en vue d'augmenter ses droits à bâtir et ainsi de procéder à des travaux d'agrandissement dans l'optique d'une future vente. Il a été convenu que la vente des deux parcelles intervienne dans ce but.

Dans ce contexte, I_____ SA et A_____ ont notamment discuté de la question des droits à bâtir afférents aux parcelles, qui était complexe dans ce secteur. Les parcelles se situaient en zone villa (zone 5), de sorte que leur constructibilité était liée à l'indice d'utilisation du sol et les villas étaient proches les unes des autres. L'architecte J_____ avait travaillé avec un inspecteur de la police des constructions sur la problématique des droits à bâtir, avec "*plusieurs allers-retours*" et des séances, ce qui était plutôt inhabituel (témoignages F_____ et J_____).

g. Le 1er novembre 2012, A_____ a mandaté K_____ SÀRL aux fins de procéder à l'estimation de sa maison.

Le rapport d'estimation, daté du 12 novembre 2012, précisait que les droits à bâtir des parcelles nos 1_____ et 2_____ appartenant à A_____ étaient tous réalisés.

A_____ a déclaré avoir mandaté K_____ SÀRL pour connaître la valeur totale de sa villa toute construction terminée.

J_____ a déclaré au Tribunal que K_____ SÀRL avait effectué plusieurs travaux pour le compte de A_____, qui était actif dans l'immobilier.

h. Le 5 novembre 2012, B_____, mandatée par A_____ et I_____ SA pour la rédaction d'une promesse de vente, s'est adressée à F_____ afin qu'il lui confirme, après avoir préalablement consulté son architecte, que la demande de A_____ concernant la cession de droits à bâtir afférents aux parcelles nos 6_____ et 7_____ et figurant dans l'autorisation de construire pouvait porter sur une surface LCI de 115 m^2 en lieu et place des 107,69 m^2 prévus initialement.

Selon les explications du témoin F_____, l'autorisation de construire prévoyait des droits à bâtir d'une surface de 107,69 m^2 sur les parcelles nos 6_____ et 7_____. A_____ avait demandé 7,31 m^2 de droits à bâtir supplémentaires, car il en avait besoin, selon les calculs de son architecte, pour réaliser son propre projet. I_____ SA avait accepté de les lui céder.

i. Par acte authentique instrumenté par B_____ le 8 novembre 2012 - lequel précise que I_____ SA avait déjà déposé une autorisation de construire auprès du département de l'urbanisme relatives aux parcelles nos 4_____, 7_____, 8_____, 6_____ et 5_____ -, I_____ SA et A_____ ont conclu une promesse de vente et d'achat concernant les parcelles nos 6_____ et 7_____ de la commune de G_____, comprenant l'autorisation de construire afférente aux parcelles nos 6_____ et 7_____ à délivrer par le département de l'urbanisme, ainsi que les droits à bâtir desdites parcelles figurant dans ladite autorisation de construire portant sur une surface LCI de 107,69 m^2 maximum.

I_____ SA s'engageait en outre à céder à A_____, lors de la signature de l'acte de vente définitif, des droits à bâtir portant sur une surface LCI supplémentaire de 7,31 m^2.

Le prix de vente était fixé à 608'000 fr., dont 59'000 fr. devaient être versés immédiatement par A_____.

L'engagement des parties à l'acte était subordonné à l'obtention, par I_____ SA, de l'autorisation de construire définitive et exécutoire d'ici le 31 juillet 2013. Si nonobstant la réalisation de cette condition, une des parties contractantes refusait de signer l'acte de vente définitif, l'autre partie pouvait lui réclamer une pénalité de 59'000 fr.

j. Le 8 novembre 2012, A_____ s'est acquitté auprès de l'étude de B_____ de l'acompte de 59'000 fr., ainsi que de 4'016 fr. à titre de provision pour les frais d'acte.

k. B_____ a déclaré avoir rédigé l'acte conformément aux demandes de A_____ et de I_____ SA. L'affaire n'était pas simple et avait été traitée en amont par des professionnels de l'immobilier. Même ces derniers n'étaient pas d'accord notamment sur la question du calcul des droits à bâtir. Cette problématique était apparue lors d'une séance au département de l'urbanisme en présence de L_____, architecte LCI et inspectrice au service des autorisations de construire, A_____, J_____ et elle-même, lors de laquelle le calcul des droits à bâtir s'était révélé disputé. Peu avant la signature de la promesse de vente, elle avait demandé une confirmation à J_____ concernant les droits à bâtir à céder, car elle ne voulait pas faire figurer cette donnée dans l'acte en se basant sur la seule information du promettant-vendeur. Lorsque le projet lui avait été présenté, il était pour elle un projet abouti qui avait fait l'objet de nombreuses discussions entre A_____ et I_____ SA afin de pouvoir sortir de la problématique de la servitude qui faisait l'objet d'un procès. Elle avait entériné la volonté des parties. C'était I_____ SA qui lui avait donné les informations qui devaient figurer dans la promesse de vente. Elle s'était en outre fait confirmer par écrit par J_____ les éléments relatifs aux droits à bâtir.

l. A_____ savait, lors de la signature de la promesse de vente et d'achat, que F_____ était le fils de l'associé de B_____. Selon le témoin F_____, ce n'était pas du tout un problème pour lui. Il avait d'ailleurs dû conclure d'autres actes dans cette étude.

B_____ a déclaré n'avoir aucun lien avec F_____. Elle ne le fréquentait que dans le cadre de sa pratique professionnelle. Elle savait que A_____ était actif dans l'immobilier, car ce n'était pas la première fois qu'il achetait un bien immobilier.

m. Le 20 mars 2013, le département de l'urbanisme a délivré l'autorisation de construire relative aux parcelles appartenant à I_____ SA. L'attestation de non recours a été délivrée le 15 mai 2013.

n. Par courrier du 3 juin 2013, A_____ - sous la plume de son conseil - a signalé à B_____ s'être rendu compte le 17 mai 2013 de ce que l'autorisation de construire portait non seulement sur les deux parcelles nos 6_____ et 7_____ dont il souhaitait se porter acquéreur, mais également sur les trois autres parcelles nos 4_____, 5_____ et 8_____. Il s'était renseigné auprès du département de l'urbanisme, qui lui avait indiqué que l'autorisation de construire était indivisible. Il considérait qu'il y avait ainsi lieu de modifier l'acte de vente - dont la signature était alors prévue pour le lendemain - en prévoyant qu'il devenait le propriétaire exclusif de l'autorisation de construire.

A_____ a déclaré qu'il avait été surpris lorsqu'il avait appris que l'autorisation de construire était indivisible. Il pensait en effet que B_____ avait contrôlé ce point,

puisque la divisibilité de l'autorisation de construire figurait comme condition dans la promesse de vente. Il ne pouvait pas résilier la promesse de vente en raison de la clause pénale qui y figurait.

o. Par acte instrumenté le 4 juin 2013, I_____ SA et A_____ sont convenus de modifier et prolonger la promesse de vente et d'achat, en ce sens que A_____ s'engageait à acquérir les parcelles nos 6_____ et 7_____, à la condition d'obtenir d'ici au 29 novembre 2013 une autorisation de construire entrée en force sur lesdites parcelles. L'acte précisait que l'autorisation de construire mentionnée dans la promesse de vente du 8 novembre 2012 avait été obtenue, mais ne pouvait être scindée ni cédée partiellement en toute propriété.

Il était convenu que A_____ s'engageait, sous sa seule responsabilité et à ses frais, à déposer la requête correspondante auprès du département de l'urbanisme, laquelle devait être conforme à l'autorisation de construire obtenue par I_____ SA du point de vue des droits à bâtir affectés auxdites parcelles par le département, augmentés d'une surface supplémentaire LCI de 7,31 m^2.

p. Le même jour, B_____ a invité A_____ à verser sur le compte de l'étude un acompte supplémentaire de 41'000 fr., ainsi que les frais et honoraires relatifs à l'acte de modification et de prolongation de 5'270 fr.

q. Selon les déclarations de F_____, le caractère indivisible de l'autorisation avait été inséré dans la seconde promesse de vente car tout le monde, y compris l'architecte de I_____ SA et celui de A_____, ignorait précédemment qu'il n'était pas possible de scinder une autorisation de construire même en cas de pluralité de parcelles. Il s'agissait d'un cas très particulier qui portait sur des parcelles tant vierges de construction que déjà construites.

Lors de son audition en qualité de témoin, J_____ a déclaré avoir pensé qu'il était possible de traiter séparément chaque parcelle et que l'autorisation de construire était divisible, ce qui était une "*erreur de béotien*". Il en était d'autant plus convaincu que, dans certains cas de surélévation, l'autorisation unique était exécutée étape par étape. S'il avait été juriste, il aurait dû se rendre compte qu'une autorisation administrative n'était pas divisible. Il ignorait que A_____ voulait acheter deux des parcelles. Il avait appris le problème de l'indivisibilité une fois que l'autorisation de construire avait été délivrée. Cette information lui avait été communiquée par I_____ SA, qui avait demandé à pouvoir démarrer les travaux sur une seule parcelle.

r. Dans ce contexte, A_____ a mandaté D_____ SA et l'architecte C_____. Ce dernier a déposé auprès du département de l'urbanisme une demande d'autorisation de construire sur les parcelles nos 6_____ et 7_____, dans laquelle H_____ apparaissait en qualité de requérante de la demande.

A_____ a déclaré avoir mandaté D_____ SA pour élaborer le projet de transformation de la grange qui était située sur les parcelles qu'il souhaitait acquérir. Ce mandat portait principalement sur les aspects esthétique et architectural du projet. C_____ avait été mandaté pour procéder aux démarches administratives en vue de l'obtention de l'autorisation de construire en raison de ses bonnes relations avec le département de l'urbanisme. Ce dernier s'était fondé sur le dossier élaboré par D_____ SA qu'il avait légèrement modifié. Il était nécessaire de modifier le projet pour lequel I_____ SA avait obtenu une autorisation de construire afin de permettre la réalisation de deux projets distincts.

C_____, auditionné en qualité de témoin, a précisé avoir été mandaté en tant que conseil et non en sa qualité d'architecte. A_____ lui téléphonait quelquefois pour des consultations en sa qualité d'architecte. Il le consultait à propos de dossiers immobiliers; lui-même ignorait si A_____ était le propriétaire des immeubles concernés et était un professionnel de la construction. Il était "*parti sur les documents fournis qui devaient être des plans d'autorisation*".

Pour ces prestations, les honoraires de D_____ SA se sont montés à 20'000 fr. (facture d'honoraires n° "*10_____/13*" du 25 novembre 2013 adressée à H_____ concernant le *"Projet de transformation et de rénovation d'une maison individuelle et d'une grange / Facture pour prestations effectuées à ce jour*" et portant la référence de paiement "*[Chemin]3_____*"). Ceux de C_____ - sans indication de destinataire – se sont élevés à 24'600 fr. (facture d'honoraires du 14 février 2014 pour la "*Transformation d'une maison villageoise à G_____*"), comprenant 21'600 fr. d'honoraires pour "*des prestations effectuées sur le dossier "obsolète"*" (25,5% d'un montant forfaitaire total de 80'000 fr., soit 3% de "*recherche de partis*", 6% d'"*avant-projet, estimation des coûts*", 13% de "*projet de l'ouvrage*" 1% d'"*études de détails*" et 2,5% de "*procédure de demande d'autorisation*") et 3'000 fr. d'honoraires pour l'"*Adaptation du dossier afin de déposer une requête "individuelle"*".

s. Le 21 novembre 2013, le département de l'urbanisme a refusé de délivrer l'autorisation de construire déposée par C_____, aux motifs que la construction projetée dépassait l'indice d'utilisation du sol admissible, que les distances et vues droites entre la construction et les parcelles nos 1_____ et 7_____ étaient insuffisantes, que le jour projeté ne disposait pas du champ de vue libre nécessaire, que le dossier était incomplet et que certaines pièces supplémentaires devaient être fournies.

Auditionnée en qualité de témoin, L_____ - architecte LCI et inspectrice au service des autorisations de construire - a déclaré que cette demande n'avait pas été instruite, car elle était incomplète. Il manquait le report des droits à bâtir sur les deux parcelles concernées. Cette requête d'autorisation de construire s'inscrivait en contradiction avec la première autorisation qui avait été accordée

avec un taux d'utilisation du sol global. Il était possible de diviser une autorisation globale en plusieurs autorisations particulières pour autant que les droits à bâtir prévus dans l'autorisation globale soient respectés dans les autorisations particulières. Les travaux objets d'une autorisation de construire devaient généralement être entièrement réalisés en même temps. Si ce n'était pas le cas, une requête complémentaire devait être déposée indiquant les travaux auxquels il était renoncé ce qui entraînait une modification de l'autorisation initiale. Le fait qu'il y ait plusieurs propriétaires de parcelles ne changeait rien. Le projet complémentaire qui lui avait été soumis n'était pas identique à celui qui avait fait l'objet de l'autorisation initiale. S'il avait été identique, il n'aurait pas été rejeté.

t. Le 26 novembre 2013, après diverses discussions avec les gestionnaires du dossier auprès du département de l'urbanisme, C_____ a informé B_____ de deux solutions envisageables pour permettre l'obtention éventuelle de l'autorisation de construire; la première consistait à déposer une nouvelle autorisation différente de l'autorisation délivrée, partant de l'état actuel avec une cession de terrain complémentaire de 98,50 m^2 pour respecter le coefficient de construction (la procédure repartant de zéro pour environ une année); la seconde consistait à déposer une demande d'autorisation complémentaire à celle initialement déposée par I_____ SA, ce qui impliquait que les droits à bâtir sur les parcelles qui devaient demeurer la propriété de I_____ SA soient diminués et que le chantier relatif à l'autorisation complémentaire débute en même temps que celui de l'autorisation initiale (nécessitant environ 8 semaines pour sa délivrance).

u. Le 19 décembre 2013, I_____ SA et A_____ ont signé une nouvelle prolongation de la promesse de vente et d'achat au 28 février 2014, souhaitant s'accorder un délai de réflexion pour fixer les clauses et conditions nouvelles qui les lieraient, ainsi que les modalités d'un éventuel dépôt de requêtes à adresser au département de l'urbanisme.

v. Le 11 février 2014, à la suite d'une séance entre les précités en l'étude de B_____, I_____ SA a renoncé à l'hypothèse du dépôt par chacune des parties concernées d'une demande d'autorisation sur les parcelles lui appartenant.

w. Par acte du 25 février 2014, I_____ SA et A_____ ont révoqué la promesse de vente signée le 8 novembre 2012. L'acompte total de 100'000 fr. versé par A_____ lui a été restitué.

Selon le témoignage de F_____, des solutions avaient été cherchées pour satisfaire A_____, dont l'avocat était également présent. Ils avaient, dans cette optique, discuté ensemble de la prolongation de la promesse de vente. Faute d'avoir trouvé de solution, la promesse de vente avait été révoquée.

A_____ a déclaré avoir eu plusieurs discussions avec F_____ afin qu'il lui cède des droits à bâtir supérieurs à 7,31 m^2, mais sans succès.

x. Par courrier du 5 février 2015, A_____ - sous la plume de son conseil - a indiqué à B_____ qu'il considérait qu'elle avait violé son obligation d'information en n'attirant pas son attention, lors de la signature de la promesse de vente, sur le fait que l'autorisation de construire délivrée sur les parcelles nos 4_____, 7_____, 8_____, 6_____ et 5_____ était indivisible, soutenant qu'il ne se serait jamais engagé avec I_____ SA s'il avait connu cet élément. Il lui reprochait en outre de n'avoir pas disposé, en sa qualité d'associée du père de F_____, administrateur de I_____ SA, de l'indépendance nécessaire pour instrumenter la promesse de vente. Ces manquements lui avaient causé un dommage, qu'elle était tenue de réparer.

y. Par courrier du 25 février 2015, B_____ a contesté les allégations de A_____.

D. **a.** Par acte déposé le 12 janvier 2016 au Tribunal, A_____ a agi en dommages-intérêts à l'encontre de B_____, sa demande comportant des conclusions en paiement identiques à celles formulées dans le cadre de son appel, ainsi qu'une conclusion portant sur le paiement de 1'026 fr. avec intérêts à 5% dès le 13 novembre 2012 (correspondant à la facture de K_____ SÀRL du 13 novembre 2012), qu'il n'a pas reprise en appel.

Il a maintenu les reproches formulés dans son courrier du 5 février 2015.

Il a, notamment, produit des notes d'honoraires établies par son conseil concernant la "*Vente à G_____*" de 1'918 fr. 35 pour l'activité déployée au 15 juillet 2013, de 1'370 fr. 25 au 1er septembre 2014, de 3'836 fr. 70 au 9 avril 2015, de 3'836 fr. 70 au 5 juin 2015 et de 6'800 fr. au 6 juin 2016, lesquelles ont consisté en prestations de consultation, d'études du dossier, de recherches, de démarches, de vacations diverses, de correspondances, d'entretiens, de téléphones, sans plus de précisions (nombre de prestations, durée, etc.). Il s'est également référé à des courriers adressés par son conseil à B_____, à savoir les courriers précités des 3 juin 2013 et 5 février 2015 (cf. *supra* let. C.n et C.x), ainsi qu'un courrier du 13 décembre 2013 concernant la préparation de la nouvelle prolongation de la promesse de vente signée le 19 décembre 2013 (cf. *supra* let. C.u).

b. B_____ a conclu au rejet de la demande.

c. Par jugement JTPI/4171/2019 du 20 mars 2019, le Tribunal a débouté A_____ des fins de sa demande.

d. Par arrêt ACJC/388/2020 rendu le 3 mars 2020, la Cour a annulé ce jugement et renvoyé la cause au premier juge pour nouvelle décision.

La Cour a retenu que la promesse de vente et d'achat mentionnait expressément que l'autorisation de construire déposée par le promettant-vendeur auprès des

autorités compétentes ne portait pas uniquement sur les parcelles nos 6_____ et 7_____, mais également sur trois autres parcelles. L'accord conclu par les parties à l'acte impliquait en conséquence qu'après la délivrance de ladite autorisation de construire, une scission serait opérée afin que seules les autorisations afférentes aux parcelles concernées par la promesse de vente et d'achat seraient cédées à A_____. Les conditions auxquelles une telle scission pouvait intervenir étaient ainsi susceptibles de modifier l'objet de la promesse de vente et d'achat. Une impossibilité de scission ou des conditions incompatibles avec le projet envisagé par les parties à l'acte auraient en effet nécessairement influé sur le contenu de l'accord convenu.

S'agissant d'une information juridique, B_____ aurait dès lors dû attirer l'attention des parties sur ce point. S'il ne lui appartenait certes pas de vérifier la faisabilité du projet envisagé par les parties à l'acte, il lui incombait en revanche de s'assurer que celles-ci avaient conscience que l'exécution de la promesse de vente et d'achat impliquait d'obtenir la scission de l'autorisation de construire déposée et de les informer, de manière générale, sur les conditions d'une telle scission.

Il était peu compréhensible que B_____ ait interpellé les parties à l'acte sur le caractère réalisable de la cession des droits à bâtir supplémentaires, mais n'en ait pas fait de même s'agissant de la cession partielle de l'autorisation de construire déposée par le promettant-vendeur.

Le fait que A_____ serait un professionnel de l'immobilier ou aurait été conseillé par des professionnels ne pouvait justifier l'omission de renseigner de B_____. D'une part, il s'agissait d'une information qui nécessitait de bénéficier de connaissances juridiques, dont ne disposaient pas les parties à l'acte. D'autre part, le recours par les parties à l'acte aux conseils d'architectes ou autres professionnels ne supprimait pas l'obligation de renseigner du notaire.

Ainsi, en n'informant pas les parties à l'acte de la nécessité de procéder à une scission de l'autorisation de construire déposée par le promettant-vendeur ni des conditions d'une telle scission, B_____ avait violé son obligation de renseigner.

Dans la mesure où une violation par B_____ de son obligation de renseigner était admise, la Cour a annulé le jugement et renvoyé la cause au Tribunal en vue de statuer sur les autres conditions de la responsabilité.

e. B_____ a, en dernier lieu, persisté dans ses conclusions en déboutement de A_____.

Elle a contesté le lien de causalité entre le dommage invoqué par A_____ et la violation de ses obligations. Elle a également contesté la légitimation active de ce dernier pour réclamer le remboursement des frais de l'architecte C_____, lequel

avait déposé la demande d'autorisation de construire pour le compte de H_____, ainsi que le remboursement des honoraires de D_____ SA, qui avait adressé sa note à cette dernière.

A_____ a également persisté dans ses conclusions.

f. La cause a été gardée à juger par le Tribunal le 22 décembre 2020.

g. Aux termes du jugement entrepris, le premier juge a retenu que A_____ avait droit à la restitution des honoraires perçus pour la promesse de vente et ses prolongations subséquentes. Il y avait, en effet, lieu d'admettre que, si A_____ avait eu connaissance du caractère indivisible de l'autorisation de construire et des difficultés que cela engendrait pour la réalisation de son projet, il n'aurait pas finalisé l'accord avec I_____ SA dans une promesse de vente auprès du notaire et n'aurait de ce fait pas dû s'acquitter de ses honoraires; preuve en était qu'une fois informé du caractère indivisible, A_____ avait procédé aux expertises et démarches nécessaires et avait, sur cette base, décidé de révoquer la promesse de vente signée le 8 novembre 2012.

Tel n'était, en revanche pas le cas de ses autres prétentions.

S'agissant des honoraires de D_____ SA et de C_____, ceux-ci avaient été mandatés alors que A_____ avait connaissance du caractère indivisible des autorisations de construire et de la nécessité d'obtenir sa scission. Ainsi, même s'il avait été dûment informé par B_____, il aurait en tout état entrepris l'ensemble de ces démarches afin de connaître la faisabilité de son projet et ce qu'il impliquait; l'acte de prolongation de la promesse de vente du 4 juin 2013 précisait d'ailleurs que la requête d'autorisation serait déposée sous la seule responsabilité de A_____ et à ses frais. Dès lors, l'ensemble de ces frais ne pouvaient découler de la violation par le notaire de son devoir d'information.

A cela s'ajoutait l'absence de lien de causalité entre le préjudice évoqué (frais avancés pour l'obtention de l'autorisation de construire) et la violation par le notaire de son devoir d'information, puisque cette dernière n'était pas responsable de l'échec du projet envisagé par A_____. Ce projet était réalisable, malgré le caractère indivisible de l'autorisation, comme l'avait confirmé L_____ et la seconde autorisation de construire aurait pu être délivrée si elle avait été complète et identique à la première (étant relevé que l'acte signé le 4 juin 2013 précisait expressément que la requête d'autorisation devait être conforme à l'autorisation de construire obtenue par le vendeur du point de vue des droits à bâtir affectés auxdites parcelles et approuvés par le département, augmentés d'une surface complémentaire LCI de 7,31m^2).

La question de la légitimation active de A_____ quant aux honoraires de D_____ SA et de C_____ pouvait ainsi rester ouverte au vu de ce qui précédait.

Quant aux honoraires d'avocat, les notes d'honoraires produites ne contenaient que des postes non spécifiques qui ne permettaient pas de retenir la nécessité des frais d'avocat avant procès. A_____ étant débouté d'une partie de ses conclusions, l'on ne pouvait considérer les frais d'avocat antérieurs au procès comme justifiés. Ils étaient en outre pour la plupart inclus dans les dépens.

EN DROIT

1. **1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance, dans les causes dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

La valeur litigieuse étant, en l'espèce, supérieure à 10'000 fr., l'appel, motivé et formé par écrit dans un délai de trente jours à compter de la notification de la décision, est recevable (art. 130, 131, 142 al. 3 et 311 al. 1 CPC).

1.2 Formé dans la réponse à l'appel (art. 145 al. 1 let. b, 312 al. 2 et 313 al. 1 CPC) et dans le respect des formes énoncées ci-dessus, l'appel joint est également recevable.

Par souci de simplification et pour respecter le rôle initial des parties en appel, A_____ sera ci-après désigné en qualité d'appelant et B_____ en qualité d'intimée.

1.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). En particulier, elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC). Elle applique en outre la maxime des débats et le principe de disposition (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

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, *in* JT 2010 III 126, p. 137; REETZ/THEILER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2013, n. 38 ad art. 311 ZPO).

2. La Cour a déjà rappelé dans son arrêt ACJC/388/2020 du 3 mars 2020 que, dans le canton de Genève, la responsabilité du notaire pour l'ensemble de ses activités, ministérielles et privées est réglée de manière uniforme à l'art. 11 de la Loi sur le notariat du 25 novembre 1988 (LNot; RS E6 05) (ATF 126 III 370 consid. 7d; arrêt du Tribunal fédéral 4A_337/2018 du 9 mai 2019 consid. 3.1.3).

Aux termes de cette disposition, le notaire est civilement responsable de tout dommage qu'il cause dans l'exercice de son activité ministérielle ou professionnelle, soit d'une manière illicite, intentionnellement ou par négligence,

soit en violation de ses obligations contractuelles (al. 1); les actions civiles découlant de cette responsabilité sont soumises aux règles générales du Code des obligations (al. 2). Ces règles générales s'appliquent à titre de droit cantonal supplétif. Selon la jurisprudence et la doctrine majoritaire, la responsabilité du notaire est alors régie par les règles des art. 41 ss CO. D'autres auteurs entendent donner la préférence à la responsabilité contractuelle, à savoir aux art. 97 ss et 394 ss CO (arrêts du Tribunal fédéral 4A_337/2018 du 9 mai 2019 consid. 3.1.3; 4A_34/2014 du 19 mai 2014 consid. 4.3; sur cette question, cf. MOOSER, Le droit notarial en Suisse, 2ème éd., 2014, n. 300 p. 200 et note 1084; PIOTET, La responsabilité patrimoniale des notaires et autres officiers publics, thèse Lausanne 1981, p. 60 et 228).

3. L'appelant fait grief au premier juge d'avoir écarté des postes du dommage (les prestations fournies par D_____ SA et par C_____), faute de lien de causalité.

L'intimée lui reproche, pour sa part, d'avoir retenu un lien de causalité entre la violation fautive de ses devoirs et les frais notariés.

3.1 L'appelant soutient qu'il n'aurait jamais conclu de promesse de vente s'il avait su qu'il ne pourrait pas obtenir la délivrance d'une autorisation de construire.

Il avait engagé des frais (D_____ SA et C_____) pensant - à tort, pour avoir été mal informé et conseillé par l'intimée - que le projet se réaliserait.

3.2 L'intimée fait valoir qu'avant de signer la promesse de vente, l'appelant avait déjà décidé de ne pas s'en tenir au projet autorisé et avait son propre projet, qui était différent, raison pour laquelle il avait besoin de 7,31 m^2 de droit à bâtir supplémentaire. Même dûment informé des possibilités de diviser une autorisation globale de construire pour la reposer sur deux des cinq parcelles concernées, l'appelant aurait quand même signé la promesse de vente, ce dernier ne pouvant raisonnablement envisager que l'autorisation de construire délivrée puisse trouver application à son propre projet, qui était différent.

Ce n'était pas en raison du fait que l'appelant n'avait pas eu connaissance du caractère indivisible de l'autorisation de construire initiale que la promesse de vente et les accords ultérieurs avaient été passés. D_____ SA et C_____ avaient été mandatés pour modifier le projet de construction envisagé par I_____ SA, alors qu'il n'était pas nécessaire de le modifier, celui-ci ayant obtenu l'autorisation de construire pour réaliser deux projets distincts (celui sur les parcelles nos 6_____ et 7_____ et celui sur les parcelles restantes à I_____ SA). De plus, les transformations projetées avec D_____ SA et C_____ n'avaient pas obtenu une autorisation de construire en raison de la modification du projet initial, ce qui était confirmé tant par le montant des honoraires de C_____ et le relevé des prestations de ce dernier, qui montraient qu'il avait effectué une nouvelle étude du projet quasiment complète (recherche de parties, avant-projet, estimation des

coûts, projet de l'ouvrage et études de détails), que par la facture de D_____ SA qui concernait un projet de transformation et de rénovation pour 20'000 fr. Selon l'intimée, si les époux A_____/H_____ avaient présenté une nouvelle demande d'autorisation portant sur un projet identique, ces frais ne se seraient pas élevés à 44'600 fr. et l'autorisation complémentaire aurait été accordée. Après la nouvelle prolongation du 19 décembre 2013, des solutions avaient été cherchées, mais cela n'avait pas abouti, car I_____ SA ne voulait pas céder de droit à bâtir supérieurs à 7,31 m^2, ce qui rendait non autorisable le projet envisagé par les époux A_____/H_____.

3.3 Qu'elle soit fondée sur les art. 41 ss CO ou sur les art. 97 ss CO, la responsabilité du notaire suppose un lien de causalité entre la violation fautive et le préjudice survenu.

L'acte ou l'omission (fautif) doit être en relation de causalité naturelle et adéquate avec le dommage. Il y a causalité naturelle entre deux événements lorsque, sans le premier, le second ne se serait pas produit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_350/2019 du 9 janvier 2020 consid. 3.2).

Dans l'arrêt précité, le Tribunal fédéral a précisé que, lorsque le manquement reproché au mandataire est lié à une action, le rapport de causalité naturelle existe dès que l'acte commis a entraîné le dommage. Si le mandant parvient à établir ce lien, le défendeur peut soulever l'objection fondée sur le "comportement de substitution licite"; il lui appartient d'alléguer et de prouver que le dommage aurait été causé même s'il avait agi conformément au droit; s'il y parvient, la causalité est dite dépassée et sa responsabilité n'est pas engagée. Ainsi, par exemple, lorsque, en violation de ses obligations (absence de consentement éclairé du patient), un médecin a accompli un acte chirurgical dont l'échec cause un préjudice au patient, il lui incombe, s'il entend s'exonérer de sa responsabilité, d'alléguer et de prouver que le patient, s'il avait été dûment informé et consulté, aurait donné son accord au traitement considéré (consentement hypothétique; cf. consid. 3.2.1, 3.2.2 et 4.2, ainsi que les références citées).

Lorsque le manquement reproché au mandataire est une omission, le rapport de causalité doit exister entre l'acte omis et le dommage. Entre celui-ci et celui-là, le rapport de cause à effet est nécessairement hypothétique (une inaction ne pouvant pas modifier le cours extérieur des événements), de sorte qu'à ce stade déjà, il faut se demander si le dommage aurait été empêché dans l'hypothèse où l'acte omis aurait été accompli; dans l'affirmative, il convient d'admettre l'existence d'un rapport de causalité entre l'omission et le dommage. Juger de la causalité naturelle dans le cas d'une omission règle le sort de l'objection fondée sur le comportement de substitution licite, puisque cette objection présuppose une interrogation fondée sur la même hypothèse (le dommage aurait-il été empêché dans l'hypothèse où le défendeur aurait agi conformément au droit ?). Le rapport de causalité étant

hypothétique, le juge se fonde sur l'expérience générale de la vie et émet un jugement de valeur; ce faisant, il élimine d'emblée certains scénarios comme improbables d'après cette même expérience. Il suffit qu'il se convainque que le processus causal est établi avec une vraisemblance prépondérante. En règle générale, lorsque le lien de causalité hypothétique entre l'omission et le dommage est établi, il ne se justifie pas de soumettre cette constatation à un nouvel examen sur la nature adéquate de la causalité. Ainsi, lorsqu'il s'agit de rechercher l'existence d'un lien de causalité entre une ou des omissions et un dommage, il convient de s'interroger sur le cours hypothétique des événements (Ibidem).

Il appartient au demandeur d'apporter la preuve des faits permettant de constater que cette condition est remplie (art. 8 CC).

3.4 En l'espèce, s'agissant du poste relatif aux frais et honoraires pour les actes notariés, il convient de différencier ceux afférents à la promesse de vente (3'970 fr. 45) de ceux découlant des actes de prolongation des 4 juin 2013 (5'219 fr. 50) et 19 décembre 2013 (2'884 fr.).

Pour les premiers (3'970 fr. 45), le Tribunal ne saurait être suivi lorsqu'il retient que l'appelant n'aurait pas finalisé l'accord avec I_____ SA dans une promesse de vente s'il avait eu connaissance du caractère indivisible de l'autorisation de construire et des difficultés que cela engendrerait pour la réalisation de son projet. En effet, il est établi que l'appelant avait déjà décidé, avant de signer la promesse de vente, de ne pas s'en tenir au projet autorisé, ayant son propre projet, qui nécessitait 7,31 m^2 de droits à bâtir supplémentaires. Dans l'hypothèse où, lors de l'instrumentation du 8 novembre 2012, ce dernier aurait été dûment informé par l'intimée des démarches à effectuer pour reporter une autorisation globale de construire partiellement sur deux des cinq parcelles concernées, il apparaît, sous l'angle de la vraisemblance prépondérante, qu'il aurait signé ce contrat, quand bien même il en aurait demandé, cas échéant, la modification ou le complètement. Les diverses démarches entreprises par l'appelant après qu'il avait appris l'indivisibilité de l'autorisation de construire accordée (première prolongation de la promesse de vente, engagement pour le dépôt d'une nouvelle requête d'autorisation de construire à ses frais et sous sa seule responsabilité, deuxième prolongation et discussions en vue de la cession de droits à bâtir supérieurs à 7,31 m^2) tendent à confirmer la volonté et la détermination de l'appelant de faire aboutir ce projet.

En ce qui concerne les frais et honoraires relatifs à l'acte de prolongation du 4 juin 2013 (5'219 fr. 50), il apparaît, en revanche, qu'ils auraient pu être évités. Dans la mesure où, si l'intimée avait satisfait à ses devoirs de conseil et d'information, la question des démarches à effectuer en vue d'obtenir une autorisation de construire sur les seules parcelles nos 6_____ et 7_____ aurait pu être discutée lors de la signature de la promesse de vente et des clauses complémentaires auraient, cas échéant, pu être intégrées dans l'acte instrumenté le 8 novembre 2012.

Tel n'est pas le cas des frais et honoraires relatifs à l'acte de prolongation du 19 décembre 2013 (2'884 fr.), lesquels résultent du fait que la requête d'autorisation de construire complémentaire déposée par l'appelant a été rejetée. En effet, selon le témoin L_____, celle-ci aurait pu être accordée si l'appelant avait fourni un dossier complet et identique à l'autorisation de construire initiale, comme il s'était engagé à le faire dans l'acte de prolongation du 4 juin 2013.

L'appelant est ainsi fondé à obtenir la restitution des frais et honoraires afférents à l'acte de prolongation du 4 juin 2013, soit 5'219 fr. 50 avec intérêts à 5% dès la date non contestée du 10 février 2014, à l'exclusion des autres postes précités, faute de lien de causalité entre ceux-ci et la violation fautive de l'intimée.

3.5 En ce qui concerne les honoraires de D_____ SA et de C_____, il convient d'admettre que, même s'il avait été dûment informé par l'intimée, l'appelant aurait en tout état entrepris l'ensemble de ces démarches pour faire aboutir le projet qu'il souhaitait finalement réaliser et qui différait du projet ayant obtenu l'autorisation de construire initiale. La question du moment auquel l'appelant a appris la nécessité de déposer une requête complémentaire (au moment de l'instrumentation de la promesse de vente ou ultérieurement) n'enlève rien au caractère indispensable de ces démarches dans les deux situations.

Partant, ces postes ne découlent pas de la violation par l'intimée de ses obligations.

Par ailleurs, comme l'a relevé à raison le Tribunal, le manquement de l'intimée n'a eu aucune incidence sur l'aboutissement du projet envisagé par l'appelant. Cette dernière ne saurait être tenue pour responsable de l'échec dudit projet, dès lors que, comme constaté précédemment, une autorisation de construire relative aux parcelles nos 6_____ et 7_____ aurait pu être délivrée si l'appelant avait effectué les démarches adéquates en ce sens comme l'a déclaré le témoin L_____.

Ainsi, en l'absence de lien de causalité avec la violation des devoirs de l'intimée, l'appelant n'a pas droit à la couverture des honoraires de D_____ SA et de C_____.

La question de la légitimation active de l'appelant concernant les honoraires des précités peut dès lors rester indécise.

4. L'appelant réclame également le remboursement des frais d'avocat avant procès.

Il fait valoir avoir dû se faire "*épauler*" par son conseil et donc "*s'acquitter de divers frais d'honoraires*", lesquels avaient été indispensables pour qu'il puisse faire valoir ses prétentions avant même le début du procès. La longue et coûteuse procédure qui s'en était suivie démontrait que l'intervention avant procès de son conseil avait été nécessaire, adéquate et légitime. S'il admettait qu'il n'avait pas

produit de factures détaillées des honoraires ("*time sheets*"), il avait cependant versé diverses pièces confirmant l'étendue et la nécessité de cette intervention (les notes d'honoraires et trois courriers adressés par son conseil à l'intimée; cf. *supra* EN FAIT let. C.n, C.u, C.x et D.a). Il avait ainsi produit tous les éléments en sa possession pour établir la quotité de son dommage ou, à tout le moins, fournir une clé d'estimation pour le calculer selon l'art. 42 al. 2 CO.

4.1 Les frais d'avocat avant le procès civil sont en règle générale inclus dans les dépens prévus par l'art. 95 al. 3 CPC, de sorte qu'ils ne peuvent pas être réclamés dans une action civile séparée ou ultérieure qui serait fondée sur le droit civil fédéral (ATF 139 III 190 consid. 4.2 et 4.4). Ils peuvent néanmoins constituer un élément du dommage, mais seulement s'ils étaient justifiés, nécessaires et adéquats pour faire valoir la créance en dommages-intérêts, et seulement dans la mesure où ils ne sont pas inclus dans les dépens (ATF 131 II 121 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_264/2015 du 10 août 2015 consid. 3 et les références citées).

Une liste de frais contenant des postes non spécifiques (tels l'étude du dossier, des recherches juridiques ou des contacts avec chaque partie) ne suffit, d'après la jurisprudence, pas à alléguer suffisamment ni à retenir la nécessité et la nature des frais d'avocat (arrêt du Tribunal fédéral 4A_692/2015 du 1er mars 2017 consid. 6.2.2).

4.2 La preuve de l'existence du dommage et de sa quotité incombe au demandeur (art. 8 CC et 42 al. 1 CO; WERRO, La responsabilité civile, 3ème éd., 2017, n. 1079). En tant que règle sur la répartition du fardeau de la preuve, l'art. 8 CC détermine laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve d'un fait pertinent. Lorsque le demandeur introduit une action en dommages-intérêts, il doit alléguer et prouver tous les faits constitutifs de responsabilité. Il supporte le fardeau de la preuve de chacun de ces faits pertinents, ce qui signifie que si le juge ne parvient pas à une conviction, n'est pas à même de déterminer si chacun de ces faits s'est produit ou ne s'est pas produit, il doit statuer au détriment du lésé (arrêt du Tribunal fédéral 4A_614/2015 du 25 avril 2016 consid. 3.3 et les références citées).

Dans certaines circonstances, l'art. 42 al. 2 CO (également applicable à la responsabilité contractuelle en vertu de l'art. 99 al. 3 CO) autorise le juge à statuer sur l'existence et la quotité du dommage *ex aequo et bono*, en considération du cours ordinaire des choses. L'allègement du fardeau de la preuve que consacre cette disposition étant d'application restrictive, le lésé est tenu de fournir, dans la mesure du possible, tous les éléments de fait constituant des indices de l'existence du préjudice et permettant d'évaluer en équité sa quotité; les circonstances alléguées doivent ainsi faire apparaître un préjudice comme pratiquement certain, une simple possibilité étant insuffisante pour l'allocation de dommages-intérêts

(arrêt du Tribunal fédéral 5A_170/2013 du 3 octobre 2013 consid. 7.1.2). Lorsque le créancier ne satisfait pas entièrement à son devoir de fournir les éléments utiles à ces estimations, l'une des conditions dont dépend l'application de l'art. 42 al. 2 CO n'est pas réalisée; il est alors déchu du bénéfice de cette disposition, quand bien même l'existence d'un dommage serait certaine (arrêt du Tribunal fédéral 4A_481/2012 du 14 décembre 2012 consid. 4, *in* SJ 2013 I p. 487).

4.3 *In casu*, comme l'a retenu le premier juge, les notes d'honoraires produites par l'appelant ne contiennent que des postes non spécifiques qui ne permettent pas d'établir que les frais encourus auraient été nécessaires et adéquats pour que l'appelant puisse faire valoir ses prétentions, d'autant qu'il succombe à hauteur de 93% de ses prétentions chiffrées aux termes du présent arrêt. S'il ressort certes de la procédure que le conseil de l'appelant a - à tout le moins - rédigé trois courriers à l'attention de l'intimée et qu'il a participé à une réunion entre son client et cette dernière, il n'en demeure pas moins qu'il appartenait à l'appelant de produire une note détaillée de l'activité de son conseil et que l'art. 42 al. 2 CO n'a pas pour but de combler sa défaillance en matière de preuve. A cela s'ajoute qu'au vu de la date des notes d'honoraires, certaines prestations concernent la présente procédure, lesquelles sont déjà incluses dans les dépens.

C'est, ainsi, à raison que le Tribunal a débouté l'appelant de ses conclusions en remboursement des frais d'avocat allégués.

5. Au vu de ce qui précède, le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris sera annulé en tant que l'intimée a été condamnée à verser à l'appelant 3'970 fr. 45 avec intérêts à 5% dès le 8 novembre 2012 et 2'884 fr. dès le 1er avril 2014; il sera confirmé pour le surplus.

6. Les frais judiciaires sont mis à la charge de la partie succombante (art. 95 et 106 1ère phrase CPC). Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC).

6.1 Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance (art. 318 al. 3 CPC).

Les frais judiciaires de première instance ont été arrêtés par le Tribunal à 6'000 fr., montant qui n'est pas contesté en appel et qui est couvert par les avances de frais effectuées par les parties (5'500 fr. par l'appelant et 500 fr. par l'intimée), lesquelles demeurent entièrement acquises à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

L'appelant ayant gain de cause sur le principe de la responsabilité, mais n'obtenant, en définitive, qu'une très faible quotité sur le montant réclamé, ils seront mis à la charge de l'appelant à hauteur de 5'500 fr. et de l'intimée à hauteur de 500 fr.

S'agissant des dépens dus par l'intimée, ceux-ci ont été arrêtés par le Tribunal à la somme de 3'000 fr. pour le défraiement relatif au montant obtenu par l'appelant à titre de dommage en première instance, montant qui n'est pas contesté devant la Cour. L'intimée ayant en appel gain de cause à hauteur de 56% sur sa condamnation de première instance, elle sera condamnée à verser à l'appelant environ 50% de 3'000 fr., soit 1'500 fr. à titre de dépens de première instance.

6.2 Les frais judiciaires de la procédure d'appel interjetée par l'appelant seront fixés à 4'500 fr. (art. 17 et 35 RTFMC), couverts par l'avance de frais du même montant opérée par ce dernier, avance qui demeure entièrement acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

Au vu de l'issue du litige, ces frais judiciaires seront mis à la charge de l'appelant à raison 4'000 fr. et à la charge de l'intimée à raison 500 fr.

Cette dernière sera, par conséquent, condamnée à verser à l'appelant 500 fr. à titre de remboursement des frais judiciaires d'appel.

Les dépens de cet appel, débours et TVA compris, seront arrêtés à 6'700 fr. (art. 95, 104 al. 1, 105 al. 1 et 106 al. 1 CPC; art. 20, 23 al. 1, 25 et 26 al. 1 LaCC; art. 25 al. 1 LTVA; art. 84, 85 al. 1 et 90 RTFMC), dont 500 fr. en faveur de l'appelant et le solde en faveur de l'intimée, soit 6'200 fr. Après compensation, un montant de 5'700 fr. sera dû par l'appelant en faveur de l'intimée.

6.3 Les frais judiciaires de la procédure d'appel interjetée par l'intimée seront fixés à 1'800 fr. (art. 17 et 35 RTFMC), couverts par l'avance de frais du même montant opérée par cette dernière, avance qui demeure entièrement acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

Celle-ci succombant à raison de 44%, ces frais seront mis à la charge de l'intimée à raison de 44% (arrondi à 800 fr.) et à la charge de l'appelant à raison de 56% (arrondi à 1'000 fr.).

Ce dernier sera, par conséquent, condamné à verser à l'intimée 1'000 fr. à titre de remboursement des frais judiciaires d'appel.

Les dépens de cet appel, débours et TVA compris, seront arrêtés à 2'000 fr. (art. 95, 104 al. 1, 105 al. 1 et 106 al. 1 CPC; art. 20, 23 al. 1, 25 et 26 al. 1 LaCC; art. 25 al. 1 LTVA; art. 84, 85 al. 1 et 90 RTFMC), dont 1'120 fr. en faveur de l'intimée et le solde en faveur de l'appelant, soit 880 fr. Après compensation, un montant de 240 fr. sera dû par l'appelant en faveur de l'intimée.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 25 mai 2021 par A_____ contre le jugement JTPI/5155/2021 rendu le 22 avril 2021 par le Tribunal de première instance dans la cause C/418/2016-19.

Déclare recevable l'appel joint interjeté le 6 septembre 2021 par B_____ contre ledit jugement.

Au fond :

Annule le chiffre 1 du dispositif dudit jugement en tant qu'il a condamné B_____ à verser à l'appelant 3'970 fr. 45 avec intérêts à 5% dès le 8 novembre 2012 et 2'884 fr. avec intérêts à 5% dès le 1er avril 2014, ainsi que les chiffres 2 et 3.

Arrête les frais judiciaires de première instance à 6'000 fr., les met à la charge de A_____ à hauteur de 5'500 fr. et de B_____ à hauteur de 500 fr. et dit qu'ils sont entièrement compensés par les avances effectuées, lesquelles demeurent acquises à l'Etat de Genève.

Condamne B_____ à payer à A_____ 1'500 fr. à titre de dépens de première instance.

Confirme le jugement entrepris pour le surplus.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais de l'appel de A_____ :

Arrête les frais judiciaires de l'appel interjeté par A_____ à 4'500 fr., les met à la charge du précité à hauteur de 4'000 fr. et de B_____ à hauteur de 500 fr. et dit qu'ils sont entièrement compensés par les avances effectuées, lesquelles demeurent acquises à l'Etat de Genève.

Condamne B_____ à payer à A_____ 500 fr. à titre de remboursement des frais judiciaires d'appel.

Condamne A_____ à payer à B_____ 5'700 fr. à titre de dépens d'appel.

Sur les frais de l'appel de B_____ :

Arrête les frais judiciaires de l'appel interjeté par B_____ à 1'800 fr., les met à la charge de la précitée à hauteur de 800 fr. et de A_____ à hauteur de 1'000 fr. et dit qu'ils sont entièrement compensés par les avances effectuées, lesquelles demeurent acquises à l'Etat de Genève.

Condamne A_____ à payer à B_____ 1'000 fr. à titre de remboursement des frais judiciaires d'appel.

Condamne A_____ à payer à B_____ 240 fr. à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, présidente; Madame Sylvie DROIN, Madame Nathalie RAPP, juges; Madame Camille LESTEVEN, greffière.

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 30'000 fr.