



POUVOIR JUDICIAIRE

C/6224/2016

ACJC/697/2020

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre civile****DU VENDREDI 8 MAI 2020**

Entre

A _____ **SA**, sise chemin _____, _____ (GE), appelante et intimée sur appel joint d'un jugement rendu par la 21ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 21 mai 2019, comparant par Me François Bellanger, avocat, rue de Hesse 8-10, case postale 5715, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

Monsieur B _____, domicilié rue _____, _____ (GE), intimé et appelant sur appel joint, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 4 juin 2020.

EN FAIT

A. **a.** B_____ exploite une entreprise de travaux de second œuvre du bâtiment sous la forme de la raison individuelle C_____.

b. A_____ SA, sise à Genève, est une société active dans le domaine de la détention et l'exploitation d'hôtels. Elle exploite l'hôtel D_____ (ci-après : l'hôtel), dont elle est propriétaire, sis chemin 1_____, immeuble n° 2_____, plan n° 3_____, de la commune de E_____ [GE], droit distinct permanent appartenant à celle-ci.

c. En 2014-2015, A_____ SA a décidé de procéder à la rénovation d'une partie de l'hôtel.

d. F_____, assistante de direction de A_____ SA, s'est vue confier la responsabilité de gérer les travaux. Elle transmettait toutefois les factures et demandes d'acompte à la direction financière de l'hôtel.

Les travaux de nettoyage et peinture des façades

e. La façade de l'hôtel est constituée d'une partie métallique sur les étages et d'un rez-de-chaussée en crépi.

Le 24 juillet 2014, B_____ a transmis à A_____ SA une offre de 81'972 fr. TTC pour des "travaux de nettoyage et peinture des façades" d'une surface totale de 2'300 m². Celle-ci mentionnait les moyens de levage (11'500 fr. HT au prix de 5 fr. le m²) et les travaux de nettoyage des façades en métal (64'400 fr. HT au prix de 7 fr. le m² pour le pré-lavage et le lavage, 10 fr. le m² pour le lavage manuel et 11 fr. le m² pour les finitions).

f. Le nettoyage des façades métalliques de l'hôtel a été interrompu par A_____ SA avant qu'il ne soit achevé car, même correctement nettoyées, les façades n'avaient pas l'aspect neuf espéré. A_____ SA a donc renoncé, définitivement, à ce nettoyage.

Selon B_____ toute la façade nord et une partie de la façade ouest ont été nettoyées. Selon A_____ SA seul des « essais » ont été effectués.

Le 20 août 2015, B_____ a fait parvenir à A_____ SA une facture de 28'155 fr. 60 TTC pour le nettoyage de 790 m² de façade réalisé au mois de juin 2015.

Selon F_____, le nettoyage s'est terminé à la fin de mois de mai 2015.

g. Une tierce entreprise a été chargée du brossage et de la peinture du crépi de la façade extérieure et des poteaux en bas de l'hôtel. Ce qui a donné lieu à une

facture de 14'853 fr. émise au mois de novembre 2015, ainsi qu'à 1'629 fr. 53 de frais de nacelle.

Les travaux dans les étages

h. B_____ a également été chargé par A_____ SA de travaux de réfection dans les étages 1 à 5 de l'hôtel. Ces travaux portaient sur les faux-plafond, la peinture et des travaux d'électricité (démontage et remontage de spots, pose de détecteurs incendie et sortie de secours).

i. Le 17 juin 2015, B_____ a envoyé à A_____ SA une facture pour les travaux de rénovation dans les étages d'un montant total de 131'255 fr. HT, le solde dû s'élevant à 22'810 fr. 12 TTC, après déduction du rabais (20'134 fr. 52) et des deux acomptes versés (68'040 fr. le 25 février 2015 et 29'160 fr. le 23 septembre 2015).

Les travaux du rez-de-chaussée

j. Le 26 février 2015, B_____ a communiqué à A_____ SA une offre d'un montant de 134'464 fr. HT, soit 145'221 fr. TTC, arrêté d'accord entre les parties à 140'000 fr. TTC, pour les travaux de rénovation du lobby et des sanitaires du rez-de-chaussée de l'hôtel, soit HT :

- 12'500 fr. pour « installation de chantier et protections », soit 4'000 fr. pour l'installation de chantier, 5'000 fr. de pose d'un sas pour accéder aux toilettes, 3'500 fr. (70 m² à 50 fr. le m²) de fourniture et montage de séparations pour exécuter les travaux par étape,
- 15'108 fr. pour « travaux de démontage et démolition » comprenant le démontage et l'évacuation des faux-plafonds existants (1'320 fr., soit 110 m² à 12 fr. le m²), le démontage et l'évacuation des planchers (1'728 fr., soit 96 m² au prix de 18 fr. le m²), le démontage et l'évacuation du granit (1'980 fr., soit 33 m² au prix de 60 fr. le m²), ainsi que le démontage et l'évacuation des murs des anciennes cabines téléphoniques (10'080 fr., soit 14 m³ au prix de 720 fr. le m³),
- 37'494 fr. pour les « travaux de faux-plafonds » comprenant la fourniture et le montage de faux-plafonds avec sous-construction mécanique (18'744 fr., 132 m² au prix de 142 fr. le m²), le percement et la pose des éléments techniques (1'500 fr., soit 60 pièces à 25 fr. pièce), la décaisse pour la création de deux niveaux (8'550 fr., soit 95 mètres à 90 fr. le mètre linéaire), et la décaisse pour la création d'un niveau de plafond (8'700 fr., soit 116 mètres à 75 fr. le mètre linéaire),
- 13'743 fr. pour les « travaux de peinture » sur les plafonds comprenant la préparation des fonds et enduisage (1'968 fr., soit 164 m² à 12 fr. le m²), préparations de fonds, fourniture et application d'une couche de fond et deux couches de peinture matte (6'888 fr., soit 164 m² à 42 fr. le m²) et

-
- l'exécution des retombées (4'887 fr., soit 181 mètres à 27 fr. le mètre linéaire),
- 35'419 fr. pour les « travaux pour exécution des toilettes » comprenant la fourniture et le montage de faux-plafonds avec sous-construction mécanique (4'544 fr., soit 32 m² au prix de 142 fr. le m²), la fourniture et la pose de plaques de parement G_____ avec découpe, ajustage et collage (23'975 fr., soit 175 m² au prix de 137 fr. le m²), la fourniture et la pose de profils inox de finition pour raccordement des plaques (3'060 fr., soit 68 mètres au prix de 45 fr. le mètre linéaire), ainsi que la fourniture et la pose de sol en granit avec découpe, ajustage et collage (3'840 fr., soit 32 m² au prix de 120 fr. le m²),
 - 20'200 fr. pour les « travaux d'électricité » comprenant le démontage des lignes existantes (estimation à 2'940 fr., soit 30 heures en régie à 98 fr. de l'heure), le tirage des nouvelles lignes, la pose de luminaires et de commandes (estimation à 11'760 fr., soit 120 heures en régie à 98 fr. de l'heure), ainsi que les fournitures (soit un forfait de 5'500 fr.).

k. Le 29 avril 2015, compte tenu du fait que les plaques de parement G_____ choisies pour les murs des sanitaires n'étaient plus fabriquées, A_____ SA a décidé de poser du marbre sur le sol et les murs dans le lobby et les sanitaires. Il en est résulté une modification complète des travaux des sanitaires. Les cloisons existantes ont été démolies et de nouvelles portes ont été fabriquées pour changer l'agencement de l'espace. La pose de marbre au sol a impliqué de casser la chape car il y avait une différence de niveau entre le parquet et le granit existant.

l. Les travaux complémentaires ont été demandés pour le lobby et les sanitaires au jour le jour par A_____ SA à B_____. Ce dernier n'a pas dressé de devis complémentaires, mais les coûts supplémentaires relatifs à certains travaux ont été évoqués oralement avec F_____.

m. Le 6 mai 2015, B_____ a sollicité le versement d'un acompte de 77'760 fr. TTC pour la commande du marbre et la pose de celui-ci.

Cette avance ne lui ayant pas été immédiatement versée par A_____ SA, malgré plusieurs relances, B_____ a payé l'intégralité du prix de la commande au fournisseur portugais de marbre, qui exigeait d'être payé avant la livraison. Le marbre a été livré les 25 juin et 13 juillet 2015.

A_____ SA s'est acquittée de la somme de 77'760 fr. correspondant à l'acompte demandé par B_____ le 23 septembre 2015.

n. Le 17 juin 2015, B_____ a sollicité de A_____ SA le versement d'un montant de 68'040 fr. TTC à titre d'acompte (n° 4_____) pour les travaux de rénovation du rez-de-chaussée, montant qui n'a jamais été payé par A_____ SA.

o. Le 18 août 2015, B_____ a facturé à A_____ SA un montant de 27'477 fr. 31 TTC pour les travaux d'électricité effectués au rez-de-chaussée de l'hôtel, soit HT, 13'585 fr. pour la zone salon et toilettes (10'450 fr., soit 95 h à 110 fr. de l'heure en régie, pour le démontage des anciennes installations, la mise en place des tubes et des câbles pour les nouveaux éclairages, le déplacement des détecteurs incendie, le gainage, la préparation, et 3'135 fr. de frais de fourniture 30%), 1'001 fr. pour dépannage et entretien (770 fr., soit 7h à 110 fr. l'heure en régie, et 231 fr. de frais de fourniture 30%), 3'880 fr. pour les groupes frigos provisoires (2'200 fr., soit 20h à 110 fr. l'heure en régie pour le branchement électrique et hydraulique des groupes frigos provisoires et 1'680 fr. de fournitures) et 8'315 fr. pour les travaux provisoires de la réception (6'050 fr., soit 55h à 110 fr. l'heure en régie, pour le démontage des anciennes installations électriques, courant fort et faible, pose de canal au sous-sol, pose de canal et prises de courant sous la banque, modification électrique des commandes d'éclairage, commande aux portes automatiques, commande barrières, etc., 1'815 fr. de fourniture 30% et 450 fr. d'exécution de forage au diamant).

p. Le 20 août 2015, B_____ a facturé 181'087 fr. 32 TTC, soit un solde restant dû de 113'047 fr. 32 TTC compte tenu d'une demande d'acompte de 68'040 fr., à A_____ SA pour les travaux du rez-de-chaussée, soit, HT :

- 12'500 fr. pour « installation de chantier et protections », soit 4'000 fr. pour l'installation de chantier, 5'000 fr. de pose d'un sas pour accéder aux toilettes, 3'500 fr. (70 m² à 50 fr. le m²) de fourniture et montage de séparations pour exécuter les travaux par étape,
- 59'039 fr. 80 pour « travaux de démontage et démolition et plâtrerie », comprenant le démontage et l'évacuation des faux-plafonds existants (1'320 fr., soit 110 m² au prix de 12 fr. le m²), le démontage et l'évacuation du plancher (1'728 fr., soit 96 m² au prix de 18 fr. le m²), le démontage et l'évacuation du granit (1'980 fr., soit 33 m² au prix de 60 fr. le m²), le démontage et l'évacuation des murs des anciennes cabines téléphoniques (10'080 fr., soit 14 m³ au prix de 720 fr. le m³), la démolition de la chape collée sur les dalles au marteau piqueur (7'009 fr. 75, soit 127,45 m² au prix de 55 fr. le m²), le démontage et le transport des faux-plafonds en plâtre des locaux sanitaires (688 fr. 75, soit 27,55 m² au prix de 25 fr. le m²), le démontage et le transport des galandages des locaux sanitaires (2'354 fr. 40, soit 39,24 m² au prix de 60 fr. le m²), le démontage et l'évacuation du carrelage des sols des sanitaires (1'377 fr. 50, soit 27,55 m² au prix de 50 fr. le m²), le démontage et l'évacuation du carrelage des murs des sanitaires (6'615 fr., soit 132,30 m² au prix de 50 fr. le m²), le piquage et la découpe pour encastrement des nouveaux éléments (1'650 fr., soit 3 pièces à 550 fr. la pièce), la découpe au disque diamant de murs pour la création de deux ouvertures (6'500 fr.), la fourniture et le montage de nouveaux galandages (4'316 fr. 40, soit 39,24 m² au prix de 110 fr. m²), la fermeture des

courettes techniques (645 fr., 6,45 m2 au prix de 100 fr. le m2), le réaligement des arrondis des halls (1'300 fr., soit deux pièces au prix de 650 fr. la pièce), des fermetures complémentaires (350 fr. et 700 fr.), la fourniture et la pose d'un doublage dans le réduit des toilettes (633 fr., soit 10,55 m2 au prix de 60 fr. le m2), le démontage et l'évacuation des traverses de l'ancien jeu de boules (1'200 fr.), le piquage, le démontage et le stockage à l'extérieur des blocs en granit (4'992 fr., soit 64 heures au prix de 78 fr. de l'heure en régie), les heures de grue (2'300 fr., soit 10h au prix de 230 fr. l'heure) et les bennes pour évacuation (1'300 fr., soit deux pièces à 650 fr. pièce),

- 30'980 fr. pour les « travaux de faux-plafonds » comprenant la fourniture et le montage de faux-plafonds avec sous-construction mécanique (22'010 fr., soit 155 m2 au prix de 142 fr. le m2), le percement et la pose des éléments techniques (2'225 fr., soit 89 pièces à 25 fr. pièce), la décaisse pour la création de deux niveaux (6'325 fr. 20, soit 70,28 mètre à 90 fr. le mètre linéaire), et la fourniture et la pose d'un portillon (420 fr.),
- 13'677 fr. 56 pour les « travaux de peinture » sur les plafonds, comprenant la préparation des fonds et enduisage pour peinture brillante (4'340 fr., soit 155 m2 à 28 fr. le m2), préparation de fonds, fourniture et application d'une couche de fond et deux couches de peinture brillante (7'440 fr., soit 155 m2 à 48 fr. le m2) et l'exécution des retombées (1'897 fr. 56., soit 70,28 mètres à 27 fr. le mètre linéaire),
- 8'390 fr. de « travaux de menuiserie », soit la fourniture et la pose de portes plaquées (7'750 fr., soit 7 pièces à 1'000 fr. pièce et une pièce à 750 fr.) et de deux miroirs (à 320 fr. pièce),
- 17'300 fr. de « travaux d'installation sanitaire » comprenant la fourniture et la pose de châssis pour les nouveaux sanitaires (10'800 fr., 6 pièces à 1'800 fr. pièce), la fourniture et la pose de vasques et de mitigeurs (3'000 fr., 4 pièces à 750 fr. pièce) et les travaux de raccordement (3'500 fr.),
- 34'610 fr. 80 de « travaux de revêtement en marbre dans les sanitaires » comprenant le ponçage des surfaces pour la pose du marbre (4'475 fr. 80, soit 159,85 m2 au prix de 28 fr. le m2), la fourniture et la pose du granit poli sur les sols (3'581 fr. 50, soit 27,55 m2 au prix de 130 fr. le m2), la fourniture et la pose du marbre blanc sur les murs avec découpage et ajustage (19'183 fr. 50, 132,30 m2 au prix de 145 fr. le m2), l'exécution de "champs droit pli" (270 fr., soit 6 mètres à 45 fr. le mètre linéaire), l'exécution des joints (1'800 fr., soit 150 mètre à 12 fr. le mètre linéaire), la fourniture et la pose de granit noir pour réception des vasques (5'300 fr., soit deux pièces à 2'650 fr. pièce).

q. Le 22 août 2015, B _____ a facturé à A _____ SA 151'472 fr. 12 TTC, soit un solde de 73'712 fr. 12 TTC compte tenu d'un acompte de 77'760 fr. TTC, versé le

23 septembre 2015, pour les travaux de revêtement en marbre sur le sol et les murs du rez-de-chaussée de l'hôtel, soit HT :

- 70'700 fr. pour la fourniture du marbre pour le sol et les murs, comprenant la fourniture de plaques de marbre découpées selon calepinage (71'960 fr., soit 280 m2 au prix de 257 fr. le m2) et deux piliers décoratifs (4'500 fr.),
- 8'550 fr. de frais de transport (3 pièces à 2'850 fr. pièce),
- 25'094 fr. 50 de pose de marbre sur les murs, comprenant le ponçage des surfaces (1'863 fr., soit 135 m2 au prix de 13 fr. 80 le m2), le nettoyage, aspiration et application du primer (1'012 fr. 50, soit 135 m2 au prix de 7 fr. 50 le m2), la pose à la colle flex (15'732 fr., soit 114 m2 au prix de 138 fr. le m2), la pose du poteau 1 (1'026 fr., soit 5,4 m2 au prix de 190 fr. le m2), la pose du poteau 2 (1'672 fr., soit 8,8 m2 au prix de 190 fr. le m2), la pose du poteau 3 (1'273 fr., soit 6,7 m2 au prix de 190 fr. le m2) et le "champs droit poli" (2'516 fr., soit 68 mètre au prix de 37 fr. le mètre linéaire),
- 45'389 fr. 15 de pose de marbre sur les sols, comprenant le nettoyage, aspiration et application du primer (987 fr. 83, soit 131,71 m2 au prix de 7 fr. 50 le m2), la pose à la colle flex (10'137 fr. 25, soit 76,22 m2 au prix de 133 le m2), la pose de frises (11'669 fr. 05), le remplissage des joints (3'819 fr. 59, soit 131,71 m2 au prix de 29 fr. le m2), la rectification des dallages (6'848 fr. 92, soit 131,71 m2 au prix de 52 fr. le m2), le polissage des dallages (10'668 fr. 51, soit 131,71 m2 au prix de 81 fr. le m2) et la finition des angles à la main (120 fr. 75, soit 7 pièces à 17 fr. 25 la pièce).

Les groupes de froid

r. En raison de la canicule qui a sévi durant l'été 2015, A_____ SA a demandé en cours de travaux à B_____ de fournir des groupes de froid pour climatiser l'hôtel.

Le 8 juin 2015, B_____ a transmis à A_____ SA une offre pour la location pendant une semaine d'un groupe de froid provisoire d'une puissance de 100 kW pour un prix de 8'760 fr. TTC, ramené à 8'322 fr. après un rabais de 5%, soit un loyer de 1'350 fr. par semaine ainsi que 650 fr. pour la préparation des surfaces, 2'175 fr. pour la livraison des groupes, 2'400 fr. pour la mise en place des groupes et 2'185 fr. pour les frais de grutage.

Le 21 juillet 2015, B_____ a transmis à A_____ SA une autre offre pour la location pendant une semaine d'un groupe de froid provisoire d'une puissance 50 kW pour un prix de 8'310 fr. TTC, ramené à 7'894 fr. 50 après un rabais de 5%, pour un loyer de 900 fr. par semaine ainsi que 650 fr. pour la préparation des surfaces, 2'175 fr. pour la livraison des groupes, 2'400 fr. pour la mise en place des groupes et 2'185 fr. pour les frais de grutage.

s. Le 16 septembre 2015, B_____ a envoyé à A_____ SA deux factures relatives à la location des groupes de froid. La première s'élevait à 29'089.92 TTC compte tenu de la location du groupe de froid de 100 kW du 5 juin au 16 septembre 2015, et la seconde à 15'913 fr. 26 TTC compte tenu de la location du groupe de froid de 50 kW du 17 juillet au 16 septembre 2015. Ces montants tiennent compte d'un rabais de 5%.

La climatisation

t. En cours de travaux, A_____ SA a demandé à B_____ d'installer une climatisation dans un bureau.

Le 4 août 2015, B_____ a facturé une somme forfaitaire de 4'860 fr. TTC à A_____ SA pour cette installation au mois de juin 2015.

A l'issue du chantier

u. B_____ a quitté le chantier au début du mois de juillet 2015. Les travaux se sont achevés fin juillet 2015 et les interventions liées à l'électricité ont été effectuées en août et septembre 2015.

v. Aucun des témoins n'a entendu A_____ SA se plaindre de la qualité du travail de B_____.

Seul le retard pris dans l'avancement des travaux a fait l'objet du mécontentement de A_____ SA qui avait prévisionné que ceux-ci prendraient fin à la fin du mois de mai 2015, puis fin juin 2015 compte tenu de la pose du marbre.

F_____ a déclaré « imaginer » que le retard avait causé une perte d'exploitation de l'hôtel, mais ne pas savoir s'il y avait eu une réduction des prix des chambres. Le directeur de l'hôtel, H_____, a affirmé que le retard du chantier avait entraîné une perte, toutes les chambres ayant été décotées de l'ordre de 30% à cause des travaux, sans toutefois pouvoir la chiffrer. Il a précisé que les prix des deux catégories de chambres variaient en fonction de la période de l'année et de la demande.

w. Le 21 avril 2015, A_____ SA avait demandé à B_____ d'indiquer ses dates d'intervention pour le lobby, la réception, l'auvent et le restaurant.

Le planning, non daté, renvoyé par B_____ à A_____ SA prévoyait son intervention sur : « plafond électricité », « plafonds enduisage et peinture », « démolition granit et chapes », « exécution nouvelle chape », « pose du sol en marbre », « ouverture porte machine à cigarette », « démolition et rénovation des toilettes », « pose murs en marbre », « plafond réception partie arrière », « plafond réception partie avant », « peinture réception partie arrière et avant », « ouverture I_____ » et « construction toiture entrée ». L'achèvement des travaux était prévu

pour le 30 juin 2015, la pose des murs en marbre devant commencer le 15 juin 2015 pour se terminer le 26 juin 2015.

B_____ n'a jamais soumis d'offre concernant la zone auvent extérieur, le hall d'entrée, la réception et le restaurant.

x. A_____ SA a également fait appel à d'autres entreprises pour le chantier.

J_____ SA a envoyé à A_____ SA trois factures pour ses interventions du 21 juillet 2015 relativement à la fourniture et la pose de séparations en verre dans le lobby (9'236 fr. 20) ainsi que dans les sanitaires (1'507 fr. 46) et la pose d'un miroir dans le hall d'entrée (2'946 fr.).

Le 29 octobre 2015, K_____ SARL a facturé à A_____ SA un montant total de 42'021 fr. 25 HT, dont 26'900 fr. 16 HT pour des travaux effectués au bureau de la réception (3'982 fr. 15 pour le percement de 4 nouveaux interrupteurs, la fourniture et la pose de 4 boîtes chalets et 4 poussoirs doubles, le tirage d'un câble multi-pôles jusqu'au bureau de réception, la pose de 4 boîtes de dérivation et le raccordement des éclairages), à la réception (5'618 fr. 67 pour le tirage des alimentations des 4 zones d'éclairage, le tirage et le raccordement des ponts pour 25 spots, le tirage et le raccordement de 4 HP et 2 détecteurs incendie, le tirage d'une nouvelle ligne de détection incendie et le tirage de 4 caméras), au lobby (8'723 fr. 99 pour le tirage et le raccordement de plusieurs éléments électriques), au business corner (4'674 fr. 50 pour le tirage et le raccordement de 7 prises, le démontage et remontage d'une prise marbre), et aux sanitaires du lobby (3'900 fr. 85 pour la reprise de l'alimentation, le tirage et le raccordement du détecteur spots et applique, le tirage et raccordement d'une prise sidos, le raccordement des boîtes de dérivation, la pose d'une inter-prise et d'une plaque de recouvrement).

K_____ SARL a facturé d'autres tâches que celles effectuées par B_____. Ce dernier a posé des tubes mais pas trié de câbles. Il a également sécurisé les circuits électriques, démonté et remonté des éclairages par des nouveaux, tiré des tubes dans les plafonds, posé des détecteurs d'incendie, remplacé les boutons de commandes d'éclairage et les prises de courant sur des câbles déjà existants. Il ne disposait pas des autorisations pour effectuer les travaux effectués par K_____ SARL.

Le 26 novembre 2015, L_____ a adressé une facture de 38'480 fr. 40 à A_____ SA dont 11'400 fr. HT pour la fourniture et la pose d'éléments extérieurs ainsi que 24'960 fr. HT pour des embrasures de portes, une poignée de porte incendie, des protections d'angles et d'habillages pour la marquise extérieure.

M_____ Sarl a facturé à A_____ SA la fourniture et la pose des plafonds tendus et d'accessoires.

Le 18 août 2015, N_____ a facturé 26'177 fr. 49 à A_____ SA pour la fourniture de marbre et de granit pour le hall et l'extérieur.

Le 20 août 2015, O_____ a envoyé à A_____ SA une facture de 23'476 fr. 72 pour ses travaux à l'extérieur, à savoir la pose de granit et le nettoyage des dalles en pierre naturelle.

y. Par courrier recommandé du 30 septembre 2015, B_____ a demandé à A_____ SA de lui verser le solde de ses factures de 383'105 fr. 65.

B. a. Le 16 octobre 2015, B_____ a déposé une requête de mesures provisionnelles, assortie de mesures superprovisionnelles, à l'encontre de A_____ SA, en inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs pour un montant de 383'105 fr. 65, avec intérêts à 5% dès le 31 juillet 2015, sur l'immeuble n° 2_____, plan 59, de la commune de E_____ [GE], droit distinct et permanent appartenant à A_____ SA.

b. Par ordonnance sur mesures superprovisionnelles du même jour, le Tribunal a fait droit à la requête de B_____.

c. Par ordonnance sur mesures provisionnelles du 22 janvier 2016, reçue le 25 janvier 2016, le Tribunal a ordonné, aux frais, risques et périls de B_____, au Conservateur du Registre foncier de Genève, de procéder, à l'encontre de A_____ SA, à l'inscription provisoire au profit de B_____ d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs à concurrence de 383'105 fr. 65, avec intérêts à 5% dès le 31 juillet 2015, sur l'immeuble n° 2_____, plan n° 3_____, de la commune de E_____ [GE], droit distinct et permanent appartenant à A_____ SA et a imparté à B_____ un délai de 60 jours dès la notification de l'ordonnance pour faire valoir son droit en justice.

C. a. Par acte expédié au greffe du Tribunal le 24 mars 2016, B_____ a conclu à la condamnation de A_____ SA à lui verser le montant total de 383'105 fr. 65, soit :

- 22'810 fr. 12 avec intérêt à 5% dès le 17 juin 2015 (solde travaux de rénovation des étages),
- 68'040 fr. avec intérêt à 5% dès le 17 juin 2015 (acompte du 17 juin 2015 pour la rénovation du rez-de-chaussée),
- 4'860 fr. avec intérêt à 5% dès le 4 août 2015 (climatisation dans le bureau de direction),
- 27'477 fr. 31 avec intérêt à 5% dès le 18 août 2015 (électricité du rez-de-chaussée),
- 28'155 fr. 60 avec intérêt à 5% dès le 20 août 2015 (nettoyage des façades),

-
- 113'047 fr. 32 avec intérêt à 5% dès le 20 août 2015 (rénovation du rez-de-chaussée, compte tenu du versement de l'acompte de 68'040 fr. du 17 juin 2015),
 - 73'712 fr. 12 avec intérêt à 5% dès le 22 août 2015 (travaux de revêtement en marbre),
 - 29'089 fr. 92 avec intérêt à 5% dès le 16 septembre 2015 (groupe de froid 110 kW),
 - 15'913 fr. 26 avec intérêt à 5% dès le 15 septembre 2015 (groupe de froid 50 kW).

Il a également conclu à ce qu'il soit ordonné au Conservateur du Registre foncier de Genève de procéder à l'encontre de A_____ SA à l'inscription définitive à son profit de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, inscrite provisoirement au Registre foncier le 16 octobre 2015 sous PJ 5_____ sur la base de l'ordonnance du 16 octobre 2015 C/6_____/2015-SP à concurrence d'un montant de 383'105 fr. 65 avec intérêt à 5% dès le 31 juillet 2015 sur l'immeuble n° 2_____, plan n° 3_____, de la commune de E_____ [GE], droit distinct et permanent appartenant à A_____ SA. Il a enfin sollicité la condamnation de celle-ci à lui verser un montant à titre d'indemnité équitable pour ses frais de défense.

B_____ fait valoir que A_____ SA ne s'est pas acquittée de l'ensemble des factures alors que les ouvrages ont été réalisés et qu'aucun avis des défauts ne lui est parvenu.

b. Par réponse du 15 août 2016, A_____ SA a conclu au déboulement de C_____ et à la radiation de l'hypothèque légale inscrite selon l'ordonnance du 16 octobre 2015.

Elle fait tout d'abord valoir que seuls des essais de nettoyage avaient été effectués sur les façades de sorte que la facture y relative n'était pas due, ce d'autant plus que les prix pratiqués par B_____ étaient surfaits.

En revanche, elle n'a contesté ni l'exécution, ni la qualité des travaux effectués dans les étages, pas plus que le délai dans lequel ces travaux avaient été effectués.

A_____ SA a fait valoir, en outre, que les travaux du rez-de-chaussée avaient été livrés avec du retard et qu'objectivement, selon les "critères usuels du marché", les travaux effectués par B_____ ne valaient pas le montant total facturé de 360'036 fr. 75. Elle a offert de prouver au moyen d'une expertise que le coût total de ceux-ci n'aurait pas dû s'élever à plus de 200'000 fr., sachant que B_____ n'avait pas émis de devis complémentaires à celui du 26 février 2015.

Elle a reproché également à B_____ de ne pas avoir effectué les travaux dans la zone de réception, l'auvent extérieur et la zone restaurant comme cela était prévu,

relevant qu'elle n'aurait pas accepté le devis du 26 février 2015, ni commandé des travaux complémentaires, si elle avait su qu'il n'effectuerait pas les autres travaux.

Elle a fait valoir de plus que les travaux d'électricité s'étaient avérés si défectueux et incomplets qu'elle avait dû faire intervenir une entreprise tierce qui avait facturé ses travaux à 29'900 fr.

Elle avait également dû mettre en œuvre des entreprises tierces pour la fabrication et la pose de séparations en verre pour un montant de 10'743 fr., la fourniture et la pose des angles de finitions et entourages de portes en inox poli miroir pour 19'500 fr., de sorte que c'était une somme totale de 57'144 fr. 21 que le travail déficient et incomplet de B_____ lui avait coûté. D'autres entreprises étaient intervenues dans les autres zones pour des factures totalisant 145'048 fr. 65.

S'agissant de la climatisation, A_____ SA ne contestait pas que les travaux avaient été exécutés, ni la qualité de leur exécution. En revanche, elle a fait valoir que ces prestations n'auraient pas dû être facturées plus de 30'000 fr. compte tenu des "critères usuels du marché".

A_____ SA entendait donc compenser ses créances envers B_____ avec les sommes de 57'144 fr. 21 (facture de 26'900 fr. 16 de K_____ SARL + facture de 10'743 fr. 65 de J_____ SA + facture de 19'500 fr. 40 de L_____) et 145'048 fr. 65 (facture de 11'400 fr. de L_____ + facture de 2'946 fr. de J_____ SA + facture de 81'048 fr. 44 de M_____ Sàrl + facture de 26'177 fr. 49 de N_____ + facture de 23'476 fr. 72 de O_____) résultant de la mise en œuvre de tierces entreprises ainsi qu'avec un montant de 50'000 fr. de perte de gain résultant du retard de la livraison de l'ouvrage.

c. A_____ SA a conclu à ce qu'une expertise soit ordonnée afin de déterminer la valeur du travail de B_____ ainsi que ses dépenses, de manière à pouvoir appliquer l'art. 374 CO.

B_____ s'est opposé à cette expertise.

d. Le Tribunal de première instance a procédé à des mesures d'instruction, dont l'audition des parties et de divers témoins. Leurs déclarations ont été reportées ci-dessus dans la mesure de leur pertinence pour l'issue du litige. Une expertise n'a pas été ordonnée.

D. Par jugement JTPI/7477/2019 du 21 mai 2019, le Tribunal a condamné A_____ SA à payer à B_____ les sommes, TTC et avec intérêts à 5% dès le 16 octobre 2015, de 4'860 fr. (ch. 1 du dispositif), 29'089 fr. 92 (ch.2), 15'913 fr. 26 (ch. 3), 22'810 fr.12 (ch. 4), 73'712 fr. 12 (ch. 5), 25'733 fr. 10 (ch. 6), 172'479 fr. (ch. 7), ordonné au Conservateur du

Registre Foncier de Genève de procéder, à l'encontre de A_____ SA, à l'inscription définitive au profit de B_____ d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs à concurrence de 344'597 fr. 52 avec intérêts à 5% dès le 16 octobre 2015, sur l'immeuble n° 2_____, plan n° 3_____, de la commune de E_____ [GE], droit distinct et permanent appartenant à A_____ SA (ch. 8), arrêté les frais à 20'800 fr., les a compensés avec les avances versées par les parties, les a mis à la charge de A_____ SA, a condamné A_____ SA à payer à B_____ le montant de 20'800 fr. et ordonné la restitution à chaque partie du solde de ses avances (ch. 9), dit qu'il n'était pas alloué de dépens (ch. 10) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 11).

Le Tribunal a retenu que, sur la base des pièces produites, des auditions des parties et des témoins, il disposait de suffisamment d'éléments pour statuer sur les prétentions de B_____ et que le recours à une expertise ne se justifiait pas.

Les parties étaient liées par un contrat d'entreprise au sens des articles 363 et suivants CO.

Malgré le libellé erroné de l'offre, B_____ ne s'était engagé qu'à effectuer le nettoyage des façades de l'hôtel à l'exclusion des peintures extérieures. Il n'était pas contesté que l'intégralité du nettoyage n'avait pas été réalisée. B_____, à qui incombait le fardeau de la preuve de l'exécution du travail facturé, n'avait pas démontré avoir nettoyé une surface de 790 m², de sorte que le Tribunal l'a débouté de ses conclusions sur ce point.

Il n'était pas contesté que les travaux dans les étages avaient été effectués et A_____ SA n'avait pas remis en cause le tarif appliqué, ni la qualité du travail exécuté. Par conséquent, le solde de la facture y relative, de 22'810 fr. 12 TTC, était dû.

Les travaux de rénovation du rez-de-chaussée avaient débuté par une offre du 26 février 2015 pour un montant de 145'221 fr., arrondi à 140'000 fr. TTC. Comme le projet avait été modifié de manière significative, les travaux avaient finalement été facturés 360'036 fr. 75 TTC, alors que A_____ SA estimait qu'ils valaient au maximum 200'000 fr.

Il n'était pas contesté que la pose du marbre avait été réalisée à la demande de A_____ SA. Le prix de la pose du marbre avait fait l'objet d'une offre, orale à tout le moins, et les prix mentionnés dans la facture étaient équivalents à ceux facturés par O_____ directement à A_____ SA pour des prestations identiques en extérieur. En outre, la fourniture du marbre avait fait l'objet d'un acompte payé par A_____ SA de sorte que cette dernière avait admis le prix du marbre. Par conséquent, le solde de 73'712 fr. 12 TTC de la facture relative à ce poste, comprenant la fourniture du marbre pour les sols et les murs (76'460 fr.), les frais de transport depuis le Portugal (8'550 fr.), les travaux de pose des éléments de

marbres sur les murs (25'094 fr. 50) et sur les sols (45'389 fr. 15), était dû.

L'offre formulée par B_____ relative aux travaux d'électricité au rez-de-chaussée consistait dans un forfait de 20'200 fr. HT pour le démontage des lignes existantes, le tirage de nouvelles lignes, la pose de luminaires et de commandes et les fournitures. B_____ avait finalement facturé 27'477 fr. 31 TTC, soit 13'585 fr. pour le démontage des anciennes installations, la mise en place des tubes et des câbles pour les nouveaux éclairages, le déplacement des détecteurs incendie, le gainage, la préparation et les fournitures, 1'001 fr. pour le dépannage et l'entretien de la climatisation du local informatique, 3'880 fr. pour le branchement électrique et hydraulique des groupes frigos provisoires, ainsi que 8'315 fr. pour les travaux provisoires à la réception. Le travail réalisé par B_____ était complémentaire à celui effectué par K_____ SARL. Par conséquent, le montant de 20'200 fr. HT devait être admis. En revanche, la différence de 1'700 fr. entre le montant de l'offre et celui de la facture n'était ni justifiée, ni acceptée et n'ayant pas fait l'objet de devis supplémentaires, elle était écartée. Le prix des travaux en lien avec la climatisation et les groupes de froid devait également être admis car ceux-ci avaient été exécutés. La facture devait donc être réduite à 25'081 fr., soit 25'733 fr. 10 TTC une fois le rabais de 5% et la TVA de 8% appliqués.

S'agissant du reste des travaux du rez-de-chaussée, le poste relatif à « installation de chantier et protections » n'ayant pas changé, le montant de 12'500 fr. était dû. L'augmentation du poste relatif au « démontage et démolition » de 15'108 fr. à 59'039 fr. 80 découlait des travaux supplémentaires réalisés en raison de la modification du projet requise par A_____ SA en cours de chantier. Bien que cette différence n'ait pas fait l'objet de devis supplémentaires, les prestations facturées correspondaient aux tarifs pratiqués par B_____ et acceptés par A_____ SA. La facture de 59'039 fr. 80 était ainsi admise. Il en allait de même pour le poste relatif aux sanitaires dont la facturation avait augmenté de 35'419 fr. à 51'910 fr. 80., la différence résultant des travaux et des matériaux supplémentaires nécessaires pour réaliser le nouveau projet souhaité par A_____ SA. Le poste relatif aux faux-plafonds avait diminué de 37'494 fr. à 30'980 fr. en raison de la création d'un seul niveau de plafond et le poste peinture sur les plafonds était demeuré quasiment inchangé, soit 13'677 fr. 56 au lieu de 13'743 fr., de sorte que ces deux factures étaient dues. En revanche, le nouveau poste relatif aux travaux de menuiserie concernant la fourniture et la pose de portes plaquées et de deux miroirs pour un montant de 8'390 fr. n'avait pas fait l'objet d'un devis supplémentaire et l'exécution de ce travail n'avait pas été prouvée. Cette facture devait donc être écartée. Par conséquent, la facture finale relative aux travaux de rénovation du rez-de-chaussée devait être réduite à 168'108 fr. 16, soit 172'479 fr. TTC après application du rabais de 5% et de la TVA de 8%. Il

convenait de souligner que l'acompte de 68'040 fr. TTC demandé le 17 juin 2015 n'avait jamais été versé.

Les locations des groupes de froid de 100 kW et 50 kW avaient fait l'objet de devis. A_____ SA n'avait pas démontré ni même allégué avoir contesté ces offres. La différence de prix entre les devis et les factures finales s'expliquait par le fait que les offres se fondaient sur la location pour une durée d'une semaine alors que ces locations avaient finalement duré plusieurs semaines. Le nombre de semaines facturées n'était pas contesté par A_____ SA. Cette dernière se limitait à faire valoir que le prix facturé par B_____ était trop élevé. Elle avait toutefois accepté les offres de sorte que B_____ était en droit de réclamer les prix indiqués dans ces documents, étant précisé qu'en droit suisse les parties sont, dans les limites de la loi, libres de déterminer le contenu des contrats qu'elles souhaitent conclure. A_____ SA devait donc s'acquitter des factures de 29'089 fr. 92 TTC et de 15'913 fr. 26 TTC pour les locations des groupes de froid.

Enfin, B_____ avait installé une climatisation d'urgence dans le bureau de la direction. A_____ SA connaissait les prix pratiqués par B_____ pour ce type de prestations, compte tenu des offres effectuées pour les groupes de froid, de sorte que le prix de 4'860 fr. TTC était dû.

A_____ SA n'avait démontré ni l'existence de défauts, ni avoir avisé B_____ d'éventuels défauts. S'il ressortait des enquêtes qu'il y avait eu des problèmes avec l'électricité, B_____ ne s'était chargé que des travaux préparatoires mais pas de l'installation proprement dite puisqu'aucun des employés ne disposait des autorisations pour le faire. Par ailleurs, après l'intervention de K_____ SARL qui s'était achevée fin juillet 2015, A_____ SA n'avait émis aucun avis des défauts. Cette dernière n'avait également pas démontré que les travaux confiés à J_____ SA et L_____ devaient être exécutés par B_____. Ce dernier n'avait jamais envoyé de devis pour ces travaux et n'avait jamais été mis en demeure de les exécuter, ni menacé par A_____ SA de les faire exécuter par des entreprises tierces. A_____ SA ne pouvait donc pas se prévaloir de la garantie des défauts. Il n'était également pas prouvé que B_____ se soit engagé à effectuer des travaux dans d'autres zones de l'hôtel et que A_____ SA ait été contrainte de confier lesdits travaux à des entreprises tierces.

Plusieurs corps de métiers s'étaient succédés, respectivement avaient travaillé concomitamment durant plusieurs mois sur ce chantier, de sorte que rien ne permettait de retenir que le retard dans la livraison de l'ouvrage était imputable à B_____, ni que la perte de gain alléguée fut en relation de causalité avec ce retard. En outre, A_____ SA n'avait pas prouvé son dommage, le témoignage d'un de ses employés n'étant manifestement pas suffisant. A_____ SA ne pouvait dès lors prétendre à aucune compensation.

Les intérêts de 5% sur les montants dus couraient dès le 16 octobre 2015, date du dépôt de la requête en inscription de l'hypothèque légale.

Il était admis que les travaux, hormis la créance résultant des travaux sur les façades qui avait été écartée, s'étaient terminés le 5 juillet 2015 de sorte que le délai de quatre mois avait été sauvegardé par l'annotation d'une inscription provisoire le 16 octobre 2015. A_____ SA n'ayant fourni aucune sûreté, il devait être fait droit aux conclusions de B_____ en inscription définitive d'une hypothèque légale, à concurrence du montant de 344'597 fr. 52 TTC avec intérêts à 5% dès le 16 octobre 2015.

E. a. Par acte déposé le 26 juin 2019 à la Cour de justice, A_____ SA a appelé de ce jugement, qu'elle a reçu le 27 mai 2019. Elle a conclu à l'annulation de cette décision, à ce que B_____ soit débouté de sa demande et de ses conclusions, à ce qu'il soit dit qu'il n'a plus aucune créance envers elle en relation avec les travaux entrepris dans l'hôtel et à ce que la radiation de l'hypothèque légale inscrite selon ordonnance du 16 octobre 2015 soit ordonnée, sous suite de frais et dépens. Elle a subsidiairement conclu à ce que la cause soit retournée au Tribunal à charge pour lui d'ordonner une expertise aux fins de déterminer la valeur du travail de B_____ ainsi que ses dépenses, de manière à pouvoir appliquer l'art. 374 CO, puis de rendre un nouveau jugement au fond.

b. B_____ a conclu à la confirmation du jugement et au déboutement de A_____ SA de toutes ses conclusions.

Il a par ailleurs formé un appel joint, concluant à ce que A_____ SA soit condamnée à lui payer les sommes de 28'155 fr. 60 TTC (nettoyage des façades) et 8'390 fr. TTC (menuiserie de deux portes et miroir), avec intérêts à 5% dès le 16 octobre 2015, à ce qu'il soit ordonné au Conservateur du Registre foncier de Genève de procéder à l'encontre de A_____ SA à l'inscription définitive à son profit de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, inscrite provisoirement au Registre foncier le 16 octobre 2015 sous PJ 5_____ sur la base de l'ordonnance du 16 octobre 2015 C/6_____/2015-SP à concurrence d'un montant de 28'155 fr. 60 TTC avec intérêts à 5% l'an dès le 16 octobre 2015 et 8'390 fr. TTC, avec intérêts à 5% dès le 16 octobre 2015 sur l'immeuble n° 2_____, plan n° 3_____, de la commune de E_____ [GE], droit distinct et permanent appartenant à A_____ SA, sous suite de frais et dépens, y compris une indemnité équitable de 7'000 fr.

c. A_____ SA a conclu au rejet de l'appel joint et a persisté pour le surplus dans ses conclusions.

d. Dans sa réplique, B_____ a persisté dans ses conclusions.

e. A_____ SA n'ayant pas dupliqué, les parties ont été informées par avis de la Cour du 13 mars 2019 de ce que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

1. L'appel est recevable pour avoir été interjeté auprès de l'autorité compétente (art. 120 al. 1 let. a LOJ), dans le délai utile de 30 jours et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. b et 311 CPC), contre une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) rendue dans une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 91 al. 1, 94 et 308 al. 2 CPC).

Il en va de même de l'appel joint (art. 313 al. 1 CPC), qui est également recevable.

A_____ SA, appelante principale et intimée sur appel joint, sera désignée ci-après comme appelante et B_____, intimé sur appel principal et appelant sur appel joint, sera désigné comme intimé.

2. La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC), dans les limites posées par les maximes des débats et de disposition applicables au présent contentieux (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

Conformément à l'art. 311 al. 1 CPC, hormis les cas de vices manifestes, la Cour doit en principe se limiter à statuer sur les critiques formulées dans la motivation écrite contre la décision de première instance (ATF 142 II 413 consid. 2.2.4; arrêt du Tribunal 5A_111/2016 du 6 septembre 2016 consid. 5.3). Pour satisfaire à cette exigence de motivation, il ne suffit pas à l'appelant de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). En d'autres termes, l'appelant est tenu de discuter au moins de manière succincte les considérants du jugement qu'il attaque (arrêt du Tribunal fédéral 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3). La Cour d'appel n'a pas à entrer en matière si le recours n'indique pas quel point est critiqué et ne motive pas en quoi la motivation du tribunal de première instance serait fautive (arrêt du Tribunal fédéral 4A_218/2017 du 14 juillet 2017 consid. 3.1.2).

L'appelant est tenu de formuler l'intégralité de ses critiques à l'encontre du jugement attaqué dans le cadre du délai d'appel (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4; arrêt du Tribunal fédéral 4A_380/2014 du 6 octobre 2014 consid. 3.2.2).

3. L'appelante reproche au Tribunal d'être entré en matière sur les prétentions de l'intimé alors que celui-ci n'a, selon elle, pas satisfait au fardeau de l'allégation.

3.1 Lorsque la maxime des débats est applicable (art. 55 al. 1 CPC), les parties doivent alléguer les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions, produire les moyens de preuve qui s'y rapportent (art. 55 al. 1 CPC) et contester les faits allégués par la partie adverse, le juge ne devant administrer les moyens de preuve que sur les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC) (ATF 144 III 519 consid. 5.1).

Les faits juridiquement pertinents doivent être allégués de manière suffisamment concluante pour permettre non seulement de statuer sur l'existence de la prétention soulevée, mais pour qu'en cas de contestation, la preuve puisse également en être administrée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_540/2015 du 28 janvier 2016 consid. 2.4).

En ce qui concerne l'allégation d'une facture, il arrive que le demandeur allègue dans sa demande le montant total de celle-ci et qu'il renvoie pour le détail à la pièce qu'il produit. Dans un tel cas, il faut examiner si la partie adverse et le tribunal obtiennent ainsi les informations qui leur sont nécessaires, au point que l'exigence de la reprise du détail de la facture dans l'allégué n'aurait pas de sens, ou si le renvoi est insuffisant parce que les informations figurant dans la pièce produite ne sont pas claires et complètes ou que ces informations doivent encore y être recherchées. Il ne suffit en effet pas que la pièce produite contienne, sous une forme ou sous une autre, lesdites informations. Leur accès doit être aisé et aucune marge d'interprétation ne doit subsister. Le renvoi figurant dans l'allégué doit désigner spécifiquement la pièce qui est visée et permettre de comprendre clairement quelle partie de celle-ci est considérée comme alléguée. L'accès aisé n'est assuré que lorsque la pièce en question est explicite et qu'elle contient les informations nécessaires. Si tel n'est pas le cas, le renvoi ne peut être considéré comme suffisant que si la pièce produite est concrétisée et commentée dans l'allégué lui-même de telle manière que les informations deviennent compréhensibles sans difficulté, sans avoir à être interprétées ou recherchées (ATF 144 III 519 consid. 5.2.1.2).

3.2 En l'espèce, l'intimé s'est référé, pour chacune de ses conclusions, aux factures correspondantes qu'il a produites en annexe. Ces factures sont détaillées, indiquant les prestations effectuées, l'ampleur du travail réalisé et les prix appliqués. L'appelante était ainsi en mesure de se déterminer sur les prétentions de l'intimé - ouvrage facturé, unités réalisées et prix appliqué - et le juge savait quelles preuves devaient être administrées.

Par conséquent, le grief de défaut d'allégation soulevé par l'appelante n'est pas fondé.

-
4. L'appelante reproche également au Tribunal d'avoir alloué à l'intimé ses conclusions alors que ce dernier n'avait pas prouvé avoir exécuté les travaux figurant de ses factures. Il conteste également les tarifs appliqués.

4.1 Le fardeau de la preuve incombe au titulaire du droit qui fait l'objet de la contestation (art. 8 CC). Le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées (art. 157 CPC).

4.2 En l'espèce, le premier juge a effectué une analyse détaillée de chacune des conclusions de l'intimé. Il l'a débouté de certaines de ses conclusions, considérant qu'il n'avait pas prouvé l'ampleur de son activité, et en a admis d'autres, après avoir retenu que le travail facturé avait été effectué et que le prix appliqué était acceptable, pour des raisons différentes selon les postes.

Or, en appel, l'appelante se limite à faire valoir, d'une manière toute générale, que le Tribunal ne pouvait pas allouer ses conclusions à l'intimé puisque ce dernier n'avait pas prouvé avoir exécuté les travaux facturés, alors qu'il aurait pu le faire au moyen d'une expertise. Ce faisant, l'appelante n'indique pas en quoi le raisonnement du Tribunal serait erroné pour chaque poste qu'il a examiné. Plus précisément, l'appelante n'explique pas en quoi le jugement serait critiquable en tant qu'il retient que l'intimé a facturé la location des blocs de froid conformément à ses offres. Par ailleurs, l'appelante n'a jamais contesté la facture de l'intimé relative aux travaux effectués dans les étages dont le solde s'élève à 22'180 fr. 12. En outre, l'appelante n'explique pas en quoi le prix des travaux du rez-de-chaussée aurait dû être arrêté à 122'240 fr. plutôt qu'au montant alloué de 271'924 fr. Elle fait valoir qu'il appartenait à l'intimé de prouver l'ampleur et le prix de son travail. Elle se contente toutefois de dire qu'il ne l'a pas fait mais sans expliquer en quoi le Tribunal a mal estimé chacun des postes examinés de sorte que l'on ne comprend pas lesquels - « marbre », « électricité », « installation de chantier et protections », « démontage et démolition », « sanitaires » ou « faux-plafonds » - sont critiqués. Or, sans critique précise de la part de l'appelante, la Cour n'a pas à réexaminer l'ensemble des postes qui ont fait l'objet d'un considérant précis par le Tribunal. L'appelante reproche également au Tribunal de ne pas avoir discuté ses arguments en lien avec l'art. 374 CO et son application en l'espèce. Elle n'indique toutefois pas, en appel, quels arguments n'auraient pas été traités par le premier juge. Or, un renvoi aux écritures de première instance est insuffisant.

Par conséquent, faute de précision dans la motivation de l'appelante, le grief de violation du fardeau de la preuve par le Tribunal doit être rejeté ainsi que, par conséquent, la conclusion de l'appelante tendant au renvoi de la cause au Tribunal pour qu'une expertise soit réalisée puisque cette dernière n'a pas valablement motivé qu'une telle expertise aurait été nécessaire contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal.

Les chiffres 1 à 7 du dispositif du jugement querellé seront donc confirmés.

5. L'intimé reproche au Tribunal de l'avoir débouté de ses conclusions en paiement de la facture pour le nettoyage de la façade alors que c'est par choix que l'appelante avait renoncé à ce que l'entier du travail soit exécuté.

5.1.1 L'obligation principale du maître de l'ouvrage est de payer le prix de l'ouvrage (art. 372 al. 1 CO).

Le calcul de la rémunération due à l'entrepreneur peut se faire de plusieurs manières. Il faut distinguer deux formes de rémunération. Les prix fermes, d'une part, sont ceux que les parties fixent avant la réalisation de l'ouvrage et dont elles conviennent qu'ils ne seront en principe plus modifiés. Les prix effectifs, d'autre part, sont déterminés d'après la valeur du travail et les dépenses de l'entrepreneur (art. 373 et 374 CO).

Le droit contractuel suisse est essentiellement fondé sur le système de la liberté contractuelle (art. 19 al. 1 CO). Cette liberté englobe la liberté de déterminer la relation entre la prestation et la contre-prestation et donc, le plus souvent, le prix. Il n'y a pas, en droit suisse, d'obligation de conclure à un "juste" prix. Seules diverses formes d'abus sont réprimées, comme l'exploitation de la situation de faiblesse d'une partie pour en tirer un avantage matériel indu (lésion; 21 CO) (GUILLOD/STEFFEN, Commentaire romand, CO I, 2012, n. 49 ad art. 19 et 20 CO).

5.1.2 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).

A la suite de la résiliation, le contrat se change en rapport de liquidation. Le maître doit payer « le travail fait ». Tous les travaux nécessaires à l'exécution de l'ouvrage, y compris les travaux préparatoires, doivent être rémunérés jusqu'au moment de la résiliation. La rémunération est fixée selon la convention des parties ou, à défaut, selon CO 374. La prétention de l'entrepreneur en paiement de son travail est exigible dès la résiliation (CHAIX, op. cit., n. 10 ad art. 377 CO).

5.2 En l'espèce, l'intimé a offert de nettoyer la totalité de la façade de l'hôtel, de 2'300 m², pour un prix forfaitaire de 81'972 fr. TTC. Même si l'offre mentionnait également la peinture, le détail de l'offre permettait de voir qu'elle ne portait que sur le nettoyage de la façade.

En outre, l'appelante ayant accepté l'offre de l'intimé, et donc le prix applicable au m², elle ne peut, *a posteriori*, le contester, étant relevé qu'il n'apparaît pas comme abusif.

Toutefois, c'est à juste titre que le premier juge a retenu que l'intimé n'avait pas prouvé avoir nettoyé une surface de 790 m², alors qu'il aurait pu notamment faire entendre des témoins sur ce point. Il a certes utilisé des moyens de levage, à tout le moins pour effectuer des essais de nettoyage, mais ces moyens devaient être facturés au m², selon l'offre, et non forfaitairement. L'intimé n'ayant pas prouvé le nombre de m² nettoyés, le jugement sera confirmé en tant qu'il le déboute de ses conclusions tendant au paiement d'une facture de 28'155 fr. 60 TTC et retient qu'un tel montant ne peut pas faire l'objet d'une hypothèque légale.

5.3 L'intimé reproche également au Tribunal de l'avoir débouté de ses conclusions en paiement de 8'390 fr. relatif au poste de travaux de menuiserie concernant la fourniture et la pose de portes plaquées et de deux miroirs au motif qu'il n'avait pas prouvé avoir effectué ce travail. L'argument de l'intimé selon lequel il était évident que ces éléments avaient été réalisés car il était évident que pour être utilisées les toilettes devaient être munies de portes ne suffit pas à prouver que ces portes ont été réalisées et ce par lui.

Par conséquent, le jugement sera également confirmé sur ce point.

- 6.** L'appelante reproche au Tribunal d'avoir écarté ses créances compensantes sans véritable motivation, étant précisé qu'elle ne fait plus valoir en appel que les travaux réalisés par l'intimé seraient entachés de défauts.

6.1.1 Le droit d'être entendu, en tant que droit personnel de participer à la procédure, exige que l'autorité écoute effectivement, puis examine soigneusement et sérieusement, et prenne en compte dans sa décision, les arguments de la personne dont la décision touche la position juridique. Il implique l'obligation, pour l'autorité de motiver sa décision, afin que son destinataire puisse la comprendre et l'attaquer utilement s'il y a lieu. Le juge n'a en revanche pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties; il suffit qu'il mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 133 I 270 c. 3.1, JdT 2011 IV 3, SJ 2007 I 543; 133 III 439 c. 3.3, JdT 2008 I 4; 134 I 83 c. 4.1).

Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision. En revanche, une autorité se rend coupable d'un déni de justice formel si elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à rendre (ATF 139 IV 179 c. 2.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_111/2015 du 20 octobre 2015 consid. 3.1).

6.1.2 Le contrat d'entreprise est un contrat par lequel l'entrepreneur s'oblige à exécuter un ouvrage, moyennant un prix que le maître de l'ouvrage s'engage à lui payer (art. 363 CO).

En concluant un contrat d'entreprise totale, les parties peuvent convenir que l'entrepreneur se chargera non seulement de l'exécution de l'ouvrage, mais également des travaux de planification et de projet (CHAIX, op. cit., n. 30 ad art. 363 CO).

Lorsque l'architecte s'oblige à établir des plans et d'autres documents concernant des travaux de construction ou de transformation d'un bâtiment, ainsi qu'à diriger ces travaux, on est en présence d'un contrat d'architecte global (ATF 134 III 361 consid. 5.1, 6.2.2 et 6.2.3). L'architecte doit établir le devis des coûts de construction avec soin, donner au mandant toutes les informations nécessaires sur les coûts, en particulier sur le degré d'exactitude de son devis, et effectuer un contrôle continu des coûts afin de pouvoir signaler rapidement les éventuels dépassements de devis (arrêt du Tribunal fédéral 4A_210/2015 précité consid. 4.2). L'architecte qui évalue mal les coûts donne une information erronée à son mandant au sujet du coût de construction prévisible et répond, en cas de faute, de la mauvaise exécution du contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4D_131/2009 du 16 décembre 2009 consid. 3.3.3).

6.1.3 L'art. 42 al. 2 CO prévoit que si 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 la partie lésée. Cette disposition vise à faciliter la preuve lorsque le dommage est d'une nature telle qu'une preuve certaine est objectivement impossible à rapporter, ou ne peut raisonnablement être exigée. Le demandeur doit se trouver dans un état de nécessité quant à la preuve. Une telle situation se rencontre lorsque, par la nature même de l'affaire, une preuve stricte n'est pas possible ou ne peut être raisonnablement exigée, en particulier si les faits allégués par la partie qui supporte le fardeau de la preuve ne peuvent être établis qu'indirectement et par des indices (ATF 132 III 715 consid. 3.1; ATF 130 III 321 consid. 3.2 et les références citées). Le lésé reste toutefois tenu de fournir au juge, dans la mesure du possible, tous les éléments de fait constituant des indices de l'existence du préjudice et permettant l'évaluation *ex aequo et bono* du montant du dommage. L'exception de l'art. 42 al. 2 CO à la règle du fardeau de la preuve doit être appliquée de manière restrictive (ATF 133 III 462 consid. 4.4.2).

6.2.1 En l'espèce, contrairement à ce que plaide l'appelante, le premier juge s'est exprimé sur chacune des créances compensantes dont elle s'est prévaluée devant lui pour retenir qu'elle n'avait démontré ni l'existence de défauts ni avoir avisé l'intimé de ces éventuels défauts, qu'il n'était pas prouvé que l'intimé soit responsable du retard du chantier et qu'il n'était pas tenu de rembourser à

l'appelante les travaux effectués par des entreprises tierces. Par ailleurs, l'appelante a compris les motifs retenus par le Tribunal, puisque dans son appel elle a été en mesure de critiquer la décision querellée sur ces points.

Par conséquent, le grief de violation du droit d'être entendu tombe à faux.

6.2.2 L'appelante fait valoir que l'intimé était, « en principe au départ », clairement censé entreprendre l'entier des travaux de rénovation envisagés. Or, l'appelante n'a pas prouvé avoir conclu un contrat d'entreprise totale avec l'intimé portant sur l'ensemble de la rénovation de l'hôtel, de sorte que seuls les travaux qui ont effectivement été confiés à l'intimé incombaient à ce dernier. C'est donc à juste titre que le premier juge a retenu que les travaux supplémentaires effectués par des entreprises tierces dont l'appelante réclame le remboursement n'ont pas été confiés à l'intimé et qu'il n'a pas été mis en demeure de les exécuter par l'appelante. Cette dernière ne le conteste pas en appel.

L'appelante reproche au Tribunal de ne pas avoir retenu que l'intimé était responsable, par son comportement, du dépassement du coût total de la rénovation de l'hôtel. Or, l'appelante n'a ni allégué ni prouvé avoir chargé l'intimé de deviser le coût total des travaux. En effet, l'appelante a fait le choix de diriger les travaux elle-même. Si elle avait voulu prendre des précautions s'agissant du prix total des travaux, elle aurait dû demander des devis pour tous les aspects du chantier, à l'intimé et/ou aux autres entreprises, avant d'ouvrir le chantier; ou alors s'adjoindre les services d'un architecte à qui elle aurait confié la tâche de deviser l'ensemble des travaux. Seuls des contrats d'entreprise en réalisation des ouvrages ont été confiés à l'intimé. Ce dernier ne peut donc être tenu pour responsable du fait que le coût total des travaux a dépassé les prévisions de l'appelante. Pour le surplus, l'appelante ne prouve pas que les coûts auraient été moindres si les travaux supplémentaires avaient été réalisés par l'intimé.

Par conséquent, l'intimé n'ayant aucune responsabilité dans la gestion du coût des travaux de rénovation, il ne peut en être tenu responsable.

6.2.3 Par ailleurs, le Tribunal a retenu qu'aucune perte de gain ne pouvait être retenue du fait du retard des travaux car l'appelante n'avait pas démontré le dommage allégué, les témoignages n'étant pas suffisants, et le retard ne pouvait pas être imputé à l'intimé puisque d'autres corps de métiers étaient intervenus.

L'appelante n'a pas prouvé avoir fixé un délai contraignant à l'intimé pour la livraison de l'ouvrage, au besoin accompagné des pénalités. En outre, l'intimé a terminé son ouvrage début juillet 2015 soit avec seulement quelques jours de retard. En effet, il ne peut être tenu compte du fait que les travaux réalisés par les autres entreprises se sont terminés plus tard car l'intimé, qui n'avait pas accumulé de retard substantiel, n'en avait pas été chargé. Il ne peut lui en être fait grief.

Par ailleurs, il ne peut être reproché au Tribunal de ne pas avoir fait application de l'art. 42 al. 2 CO pour déterminer le montant du dommage de l'appelante. Si une perte de gain de l'ordre de 30% pouvait être tenue pour établie, l'appelante n'a toutefois pas apporté les éléments nécessaires, qu'elle possédait, pour que le Tribunal puisse établir quel montant représentait ces 30%, soit notamment le nombre de chambres de l'hôtel et leurs prix usuels.

Par conséquent, c'est à juste titre que le Tribunal a débouté l'appelante de ses conclusions en compensation dès lors qu'aucune créance compensante n'avait été établie.

7. **7.1** Les frais, qui comprennent les frais judiciaires et les dépens, sont fixés et répartis d'office (art. 95 al. 1 et 105 al. 1 CPC). Ils sont mis à la charge de la partie qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Lorsqu'aucune des parties des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC).

Les dépens sont fixés selon le tarif (art. 96 et 105 al. 2 CPC). Ils comprennent, lorsqu'une partie n'a pas de représentant professionnel, une indemnité équitable pour les démarches effectuées, dans les cas où cela se justifie (art. 95 al. 3 let. c CPC). S'agissant de cette indemnité, il faut encore que la partie la réclame et la justifie spécialement (BASTON BULLETTI sur arrêt du Tribunal fédéral, 4A_233/2017 du 28 septembre 2017 consid. 4.5, in newsletter du 16 novembre 2017). Si une partie (dans le cas en question une assurance) procède par l'intermédiaire d'une avocate employée par elle, il est admissible, en présence de motifs qui le justifient selon l'art. 95 al. 3 let. c CPC, de lui octroyer une indemnité équitable pour ses démarches (arrêt du Tribunal fédéral 4A_192/2016 du 22 juin 2016 c. 8.2).

7.2 Les frais judiciaires de l'appel principal, arrêtés à 15'000 fr. (art. 13, 17 et 35 RTFMC), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 95 al. 2 et 106 al. 1 CPC). Ils seront entièrement compensés avec l'avance de frais de même montant fournie par elle, qui reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). Les frais judiciaires de l'appel joint seront arrêtés à 2'000 fr., compensés avec l'avance de frais de même montant fournie par l'intimé, et mis à charge de celui-ci qui succombe.

L'intimé, qui a agi en personne devant la Cour, conclut à l'octroi d'une indemnité de 7'000 fr. pour les démarches effectuées et les frais de conseil engagés pour la rédaction de ses écritures d'appel. Il ne fait aucun doute au vu des écritures déposées que l'intimé a fait appel à un conseil juridique pour leur rédaction et il a obtenu gain de cause pour l'essentiel en appel. L'appelante a en effet succombé à hauteur de 344'600 fr. alors que l'intimé a succombé pour 36'500 fr. Il se justifie

donc d'allouer à l'intimé, pour la procédure d'appel qui a compté deux écritures de sa part, une indemnité équitable de 4'000 fr.

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre civile :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 26 juin 2019 par A_____ SA contre le jugement JTPI/7477/2019 rendu le 21 mai 2019 par le Tribunal de première instance dans la cause C/6224/2016-21.

Déclare recevable l'appel joint interjeté par B_____ contre ce même jugement.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel et d'appel joint à 17'000 fr. et compense ceux-ci avec les avances de frais fournies par les parties, qui restent acquises à l'Etat de Genève.

Met ceux-ci à la charge de A_____ SA à hauteur de 15'000 fr. et à la charge de B_____ à hauteur de 2'000 fr.

Condamne A_____ SA à verser 4'000 fr. à B_____ à titre d'indemnité équitable.

Siégeant :

Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Mesdames Pauline ERARD et Paola CAMPOMAGNANI, juges; Madame Christel HENZELIN, greffière.

Le président :

Cédric-Laurent MICHEL

La greffière :

Christel HENZELIN

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.