

GE_GERICHTE ACJC/135/2015 vom 6. Januar 2014

GE Cour de justice, 2014-01-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_135_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/135/2015 du 6 janvier 2014

IT: GE_GERICHTE ACJC/135/2015 del 6 gennaio 2014

Erwägungen

E. 1.1

Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC, entré en vigueur le 1er janvier 2011, les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. En l'espèce, l'appel est dirigé contre une décision notifiée après le 1er janvier 2011, de sorte que la procédure d'appel est régie par le CPC. En revanche, la procédure de première instance, qui a débuté en 2009, reste régie par l'ancien droit de procédure (art. 404 al. 1 CPC), soit la loi genevoise de procédure civile du 10 avril 1987 (ci-après : aLPC).

E. 1.2

Selon l'art. 308 CPC, l'appel est recevable contre les décisions finales et incidentes de première instance, lorsque, dans les affaires patrimoniales, la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins. L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC). L'appel, qui respecte les dispositions légales précitées, est recevable.

E. 1.3

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

E. 2.1

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

E. 2.2

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

E. 3.1

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

Sauf à prolonger sans fin l'instruction de la cause, l'ordonnance et l'exécution des mesures probatoires, on ne saurait reconnaître aux parties, sans de strictes conditions, le droit d'invoquer des faits nouveaux postérieurement à la clôture de l'instruction préalable. Si pour

des raisons évidentes tenant au caractère complet et actuel du jugement à rendre, cette faculté doit néanmoins être offerte, son exercice est soumis à l'obligation de requérir sans délai la réouverture de l'instruction (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/ SCHMIDT, op. cit., n. 4 ad art. 197).

- 13/26 -

C/25611/2009

E. 3.2

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

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

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

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

E. 4

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

E. 4.1

A teneur du renvoi général de l'art. 221 CO, les règles sur la garantie pour les défauts dans le domaine immobilier sont en principe les mêmes que dans le domaine mobilier (TERCIER/FAVRE, Les contrats spéciaux, 2009, n. 1084 et les références citées). Le vendeur est tenu de garantir l'acheteur tant en raison des qualités promises qu'en raison des défauts qui, matériellement ou juridiquement, enlèvent à la chose soit sa valeur, soit son utilité prévue, ou qui les diminuent dans une notable mesure (art. 197 al. 1 CO). Il répond de ces défauts, même s'il les ignorait (al. 2). Pour que le vendeur soit tenu à garantie, trois conditions doivent être remplies : il faut que la chose présente un défaut, que ce défaut ait été ignoré de l'acheteur et que celui-ci ne l'ait pas accepté. Le défaut doit être antérieur au transfert des risques (TERCIER/FAVRE, op. cit., n. 689), c'est-à-dire antérieur à la conclusion du contrat de vente (VENTURI/ZEN-RUFFINEN, in Commentaire romand, Code des obligations I, 2012, n. 9 ad art. 197 CO). La preuve de ces conditions incombe à l'acheteur (TERCIER/FAVRE, op. cit., n. 719).

- 14/26 -

C/25611/2009 Le vendeur ne répond pas des défauts que l'acheteur connaissait au moment de la vente (art. 200 al. 1 CO) ni de ceux dont celui-ci aurait dû s'apercevoir lui-même en examinant la chose avec une attention suffisante, à moins qu'il ne lui ait affirmé qu'ils n'existaient pas (art. 200 al. 2 CO).

E. 4.2

Constitue un défaut l'absence d'une qualité dont le vendeur avait promis l'existence ou à laquelle l'acheteur pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi. Le défaut peut être matériel, s'il affecte les propriétés physiques de la chose ou si celle-ci n'a pas l'utilité ou la valeur que l'acheteur en attendait, en raison de l'absence d'une qualité. Le défaut peut également être de nature économique en ce sens que la chose qui en est affectée ne permet pas d'obtenir le rendement ou les revenus qu'il serait normal que l'acheteur puisse en retirer. Enfin, le défaut peut être juridique si la chose vendue ne correspond pas aux exigences juridiques ou ne permet pas à l'acheteur pour ce motif d'en tirer toutes les utilités (TERCIER/FAVRE, op. cit., n. 723 et 737 ss et les références citées). Le vendeur répond d'abord des qualités promises, soit des assurances (manifestations de volonté) qu'il a pu donner à l'acheteur eu égard aux qualités de la chose. Il peut avoir positivement assuré que la chose présentait certaines qualités ou, négativement, que la chose ne souffrait pas de certains manquements (VENTURI/ZEN-RUFFINEN, op. cit., n. 11 ad art. 197 CO). "Toute indication ayant pour objet une propriété déterminée, affirmée de façon précise et concrète" engagera le vendeur, même si cette indication est insérée dans une publicité. Il n'est pas nécessaire que le vice en question affecte la valeur ou l'utilité de la chose pour que la responsabilité du vendeur soit engagée. L'assurance peut être expresse ou tacite. Elle peut parfois se déduire du prix payé (lorsque celui-ci est une indication de l'authenticité de la chose) ou même d'usages commerciaux (VENTURI/ZEN-RUFFINEN, op. cit., n. 11 à 13 et 15 ad art. 197 CO et les références citées).

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

- 15/26 -

C/25611/2009

E. 4.3

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

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

E. 4.4

Les règles sur la garantie sont en principe de droit dispositif. Les parties peuvent convenir de clauses limitatives ou exclusives de garantie (TERCIER/FAVRE, op. cit., n. 891). Selon la jurisprudence, la volonté des parties de supprimer la garantie légale pour les défauts doit être exprimée clairement; elle ne peut résulter d'une clause dite de style, soit d'une formule usuelle dans le type de contrat en cause et insérée dans l'acte sans que les parties aient voulu en adopter son contenu (ATF 83 II 401 consid. 2; cf. également ATF 107 II 161 consid. 6a). La détermination de la portée d'une clause excluant ou limitant la responsabilité du vendeur ressortit à l'interprétation du contrat. Si la volonté réelle des parties ne peut être clairement établie, la clause d'exclusion doit être interprétée selon le principe de la confiance (VENTURI/ZEN-RUFFINEN, op. cit., n. 38 ad. Intro art. 197-210). Il est en général admis qu'une clause limitative ou exclusive de garantie n'est pas limitée aux seuls défauts ordinaires, ou aux défauts que les parties ont envisagés. Une clause exclusive de garantie ne couvre cependant pas les défauts auxquels, objectivement, un acheteur raisonnable ne pouvait pas s'attendre selon les règles de la bonne foi (ATF 126 III 59 consid. 4a; ATF 107 II 161 = JdT 1981 I 582 consid. 6c et les références citées). En cas de dol du vendeur, le législateur a mis en place un régime aggravé qui modifie partiellement les conditions de la garantie. En effet, le vendeur qui a induit l'acheteur intentionnellement en erreur ne peut se prévaloir du fait que l'avis des défauts n'aurait pas eu lieu en temps utile (art. 203 CO). Toute clause qui supprime ou restreint la garantie est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l'acheteur les défauts de la chose (art. 199 CO).

E. 4.5

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

- 16/26 -

C/25611/2009 de manière large : le vendeur peut induire intentionnellement l'acheteur en erreur (en lui dissimulant des défauts ou en simulant des qualités), mais aussi exploiter l'erreur dans laquelle se trouve l'acheteur (VENTURI/ZEN-RUFFINEN, op. cit., n. 3 ad. art. 199).

Le vendeur agit par dol non seulement lorsqu'il fournit des indications fausses sur la qualité de la chose, mais également lorsqu'il passe sous silence certains faits que la loi, le contrat ou les règles de la bonne foi lui commandent de révéler (ATF 131 III 145 consid. 8.1; 117 II 218 consid. 6a; 116 II 431 consid. 3a). Le vendeur doit omettre consciemment de communiquer un défaut à l'acheteur - qui l'ignorait et ne pouvait le découvrir en raison de son caractère caché - tout en sachant qu'il s'agit d'un élément important pour ce dernier (arrêts du Tribunal fédéral 4A_622/2012 du 18 janvier 2013 consid. 3.2; 4A_301/2010 du 7 septembre 2010 consid. 3.2). S'agissant du devoir d'informer l'acheteur, il n'existe pas si le vendeur peut valablement supposer, selon les règles de la bonne foi, que ces défauts étaient

à l'évidence connus de l'acheteur (VENTURI/ZEN-RUFFINEN, op. cit., n. 3 ad art. 199 CO et la référence citée; TERCIER/FAVRE, op. cit., n. 904). C'est en particulier le cas des défauts dont l'acheteur aurait dû s'apercevoir en faisant preuve de l'attention appropriée; il suffit en principe que l'acheteur fasse preuve de "l'attention habituelle" (cf. art. 200 CO). Le vendeur doit avoir une connaissance effective du défaut; l'ignorance due à une négligence même grave ne suffit pas (arrêt du Tribunal fédéral 4A_226/2009 du 20 août 2009 consid. 3.2.3). La connaissance ne doit pas nécessairement être complète ni porter sur tous les détails; il suffit que le vendeur soit suffisamment orienté sur la cause à l'origine du défaut pour que le principe de la bonne foi l'oblige à en informer l'acheteur (ATF 66 II 132 consid. 6). La dissimulation doit être intentionnelle; le dol éventuel suffit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_70/2011 du 12 avril 2011 consid. 4.1). La clause limitative ou exclusive demeure valable s'agissant des défauts que le vendeur n'a pas frauduleusement dissimulés (VENTURI/ZEN-RUFFINEN, op. cit., n. 4 ad art. 199). Le fardeau de la preuve de la dissimulation frauduleuse incombe à l'acheteur (ATF 131 III 145 consid. 8.1).

E. 4.6

Dans les cas de garantie en raison des défauts de la chose, l'acheteur a le choix ou de faire résilier la vente en exerçant l'action réhibitoire, ou de réclamer par l'action en réduction une indemnité pour la moins-value (art. 205 al. 1 CO). La réduction de prix, tant dans le contrat de vente que dans le contrat d'entreprise, doit s'effectuer selon la méthode relative, c'est-à-dire que le rapport entre le prix réduit et le prix convenu correspond au rapport entre la valeur objective de la chose avec défaut et sa valeur objective sans défaut, en d'autres termes le prix est réduit proportionnellement à la moins-value de la chose (TERCIER/FAVRE, op. cit.,

- 17/26 -

C/25611/2009 n. 876). La jurisprudence admet que la moins-value est égale, sauf preuve contraire, aux frais de suppression du défaut et que la valeur de la chose supposée sans défauts est présumée égale au prix de vente (ATF 111 II 162 consid. 3c; arrêt du Tribunal fédéral 4A_470/2012 du 23 janvier 2013 consid. 2.1) Le fardeau de la preuve lui incombant, l'acheteur doit établir les éléments permettant de calculer la moins-value, soit, d'une part, le coût des réparations ou la valeur de la chose défectueuse et, d'autre part, le prix ou la valeur qu'aurait la chose sans défaut (VENTURI, La réduction du prix de vente en cas de défaut ou de non-conformité de la chose, thèse Fribourg 1994, n. 353 et 1054). Lorsque l'acheteur a déjà payé le prix, sa créance en restitution porte intérêts à partir du moment où le vendeur a reçu le paiement. Ils sont calculés conformément à l'art. 73 CO qui prévoit que celui qui doit des intérêts dont le taux n'est fixé ni par la convention, ni par la loi ou l'usage, les acquitte au taux annuel de 5%.

E. 4.7

Chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit (art. 8 CC). Cette disposition répartit le fardeau de la preuve et détermine sur cette base qui doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 132 III 449 consid. 4; 129 III 18 consid. 2.6). Le Tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées (art. 157 CPC). Ce faisant, le tribunal décide d'après sa conviction subjective personnelle si les faits se sont produits ou non, c'est-à-dire s'ils sont prouvés ou non (HOHL, Procédure civile, T. I, 2001, n. 1105). Le juge forge sa conviction sur la base de sa seule appréciation de toutes les preuves qui auront été réunies au cours de

la phase probatoire (JEANDIN, L'administration des preuves, in Le Code de procédure civile, aspects choisis, 2011, p. 93). La aLPC prévoit que pour s'éclairer sur une question de fait qui requiert l'avis d'un spécialiste, le juge peut ordonner qu'il soit procédé à une expertise (art. 255 al. 1 aLPC). Le recours à l'expertise n'a pour objet que d'établir des faits; ainsi l'expert doit éclairer le juge en se gardant de toute appréciation juridique (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 3 ad art. art. 255 aLPC). Il n'est pas rare que les parties au procès civil aient recours de leur propre initiative, généralement avant le procès, à l'aide d'un expert qu'elles choisissent unilatéralement. De telles expertises privées n'ont pas valeur de preuve et, si elles sont contestées, elles ne peuvent être retenues qu'au titre d'allégué de la partie qui les produit (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 2 ad art. art. 255 aLPC). Le fait qu'une expertise privée n'ait pas la même valeur qu'une expertise judiciaire ne signifie pas encore que toute référence à une expertise privée dans un jugement soit constitutive d'arbitraire; il se peut en effet que ladite expertise ne soit pas

- 18/26 -

C/25611/2009 contestée sur certains points ou encore qu'elle se révèle convaincante, à l'instar d'une déclaration de partie (arrêts du Tribunal fédéral 4A_193/2008 du 8 juillet 2008 consid. 4.1). Le témoin se différencie de l'expert en ce que le premier est appelé à fournir des renseignements sur les faits dont la connaissance n'est pas accessible à chacun et qu'il a pu observer par hasard ou pour un motif spécial, tandis que l'expert apporte son appréciation à propos de données d'expérience qui, en soi, sont à la portée de tout le monde et en tout temps. Le témoin n'a pas à formuler des opinions ou des appréciations, mais à décrire uniquement ce qu'il a constaté (BERTOSSA/ GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 4 ad art. 222, SJ 1980 p. 570). La notion de "témoin-expert" doit, quant au principe, être proscrite en procédure civile genevoise, sauf si, occasionnellement, un témoin qui a vécu certains faits qui se sont accomplis en sa présence possède des connaissances spéciales qui lui permettent de donner une appréciation technique sur les constatations qu'il a faites (BERTOSSA/ GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 4 ad art. 222, SJ 1980 p. 570). Les parties doivent indiquer les moyens de preuve nécessaires à établir les faits qu'elles allèguent et en requérir l'administration. On dit qu'elles supportent le fardeau de l'administration des preuves. Elles indiquent leurs offres de preuve dans la demande et dans la réponse (HOHL, op. cit., n. 760-761). Si le juge a le pouvoir de faire administrer d'office les preuves nécessaires à la manifestation de la vérité, il n'en a pas l'obligation (HOHL, op. cit., n. 777 et 783).

E. 5.1

L'appelant soutient que le premier juge a retenu à tort que les devis et les témoignages des entreprises qui avaient effectué les travaux de réparation n'avaient aucune valeur probante. De plus, si le Tribunal estimait qu'une expertise judiciaire était nécessaire, il aurait dû l'ordonner d'office. En l'espèce, le litige étant régi par la maxime des débats, il revenait à l'appelant de requérir une expertise judiciaire s'il la considérait nécessaire, ce qu'il a omis de faire. Le juge n'avait pas l'obligation de recourir à ce moyen de preuve d'office. En effet, si le juge peut faire administrer un moyen de preuve, il n'en a pas pour autant l'obligation. Les sociétés Q_____, U_____ et l'architecte N_____ ont établi des rapports et constaté l'existence de malfaçons, sans toutefois effectuer des travaux de réparation. Ils doivent ainsi être qualifiés d'experts privés, dont les témoignages et constats ont une valeur probante comparable à celle des déclarations des parties. En revanche, les autres entreprises

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

- 19/26 -

C/25611/2009 d'éléments précis permettant de mettre en doute la nature et l'objectivité des constatations faites par les témoins entendus, sous réserve de la facture de l'entreprise T_____ afférente aux fenêtres, au sujet de laquelle l'intimé a fait valoir, à juste titre, le fait que l'appelant n'avait pas expliqué pour quelles raisons les fenêtres neuves qui avaient été remplacées n'avaient pas fait l'objet d'une reprise par l'entreprise précitée. La Cour tiendra ainsi compte, dans son appréciation des preuves et dans toute la mesure utile, des rapports et des témoignages susmentionnés pour apprécier l'existence de défauts et le coût des éventuelles réparations.

E. 5.2

L'appelant soutient avoir démontré le coût de réparation des défauts par la production des devis des entreprises R_____, O_____, P_____ et T_____. En l'espèce, l'auteur du devis de R_____, entendu en qualité de témoin, a énuméré précisément les différents postes de son devis correspondant à des travaux de réparation, de sorte que les frais de réparation ont été suffisamment établis sur cette base. L'auteur du devis de O_____, entendu en qualité de témoin, a indiqué que l'installation de rafraîchissement incluse dans le devis ne constituait pas une remise en état mais un travail représentant une plus-value, qui correspondait à environ 10% du montant total des travaux devisés. Cette simple approximation n'est pas suffisante pour permettre de déterminer le coût exact des travaux de réfection exécutés par O_____, dont la preuve incombait à l'appelant et qu'il aurait été facile d'établir. L'auteur du devis de P_____, entendu en qualité de témoin, a énuméré précisément les différents postes de son devis correspondant aux travaux de réparation effectués, de sorte que le coût de ces réparations a été suffisamment établi. T_____, dont un représentant a été entendu en qualité de témoin, a établi deux devis, dont l'un correspondait aux travaux de rénovation, de sorte que leur coût a été suffisamment établi. En revanche, la facture produite relative au remplacement des fenêtres a été à juste titre mise en cause par l'intimé, comme cela a déjà été relevé ci-dessus, puisque l'appelant n'a pas expliqué ce qu'il était advenu des fenêtres neuves qui avaient été remplacées et qui auraient pu faire l'objet d'une reprise, ce qui aurait réduit d'autant le coût des réparations. La Cour retiendra dès lors que les frais de suppression des malfaçons n'ont, sur ce point, pas été suffisamment établis. Au vu de ce qui précède, la Cour se limitera à examiner l'existence des défauts (cf. 5.3 infra) et la validité de l'exclusion de la garantie (cf. 5.4 infra) en ce qui concerne les travaux effectués par les entreprises R_____, P_____ et T_____.

- 20/26 -

C/25611/2009 (à l'exclusion du remplacement des fenêtres), étant précisé que les montants exacts correspondant aux frais de suppression des défauts seront détaillés ci-après en tant que de besoin (cf. infra 5.5).

E. 5.3

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

E. 5.3.1

Le Service cantonal de l'énergie a délivré à l'intimé, par courrier du 23 mai 2008, un certificat provisoire d'attribution du label Minergie. Il était stipulé que l'examen des documents transmis avait permis d'établir que la villa répondrait aux standards Minergie, pour autant que sa construction soit conforme auxdits documents. Pour obtenir le certificat définitif, le bâtiment devait ainsi faire l'objet d'un contrôle par le service compétent, une fois la construction terminée. Grâce à ce standard Minergie, la villa pouvait bénéficier d'une surface exprimée en m² de plancher de 212.96 m² (0.22 x 968) au lieu de 193.60 m² (0.20 x 968), correspondant à une augmentation de 10% (ancien art. 59 al. 1 Loi sur les constructions et les installations diverses [LCI; RS L 5 05; état au 9 septembre 2013]). Cette surface de plancher de 212.96 m² (coefficient 0.22) était indiquée dans la plaquette de vente de la villa et dans la demande de modification de l'affectation de celle-ci. L'autorisation de construire n'a pas été produite par l'appelant, mais les témoins M_____ et S_____ ont confirmé que selon cette autorisation, la construction bénéficiait du label Minergie. Le témoin F_____ a également indiqué que l'obtention du label Minergie devait permettre de valider l'augmentation des surfaces et qu'il avait dû dire à l'appelant que les travaux seraient réalisés conformément à l'autorisation de construire. En tant que titulaire du certificat provisoire d'attribution du label Minergie, B_____ était en droit d'indiquer que le projet avait fait l'objet d'une promesse conditionnelle d'attribution de ce label. L'appelant n'a certes pas démontré que l'intimé lui avait expressément garanti que le certificat définitif lui serait accordé. Toutefois, en mentionnant sur la plaquette de vente et sur la demande de modification de l'affectation de la villa que le coefficient 0.22 s'appliquait et que la surface habitable était de 212.96 m², l'intimé a tacitement promis à l'appelant que les travaux qu'il avait effectués étaient conformes aux critères Minergie, puisque c'est l'application de ces critères qui devait permettre de valider l'augmentation de surface de 10%. Par ailleurs, l'appelant pouvait de manière légitime déduire de la délivrance du certificat provisoire Minergie et en l'absence

- 21/26 -

C/25611/2009 d'explications contraires, que l'intimé avait construit la villa en respectant ces critères. Or, B_____ n'a pas contesté que la construction exécutée par lui ne répondait en réalité pas aux critères permettant d'obtenir, in fine, le label Minergie. Les installations non conformes aux critères Minergie sont par conséquent affectées de défauts juridiques, puisqu'elles ne correspondent pas à l'autorisation de construire. Pour y remédier et bénéficier de la surface habitable augmentée de 10%, l'appelant a dès lors été contraint d'effectuer des travaux de réparation.

E. 5.3.2

Il convient dès lors d'examiner quelles installations concernées par les travaux exécutés par les entreprises R_____, P_____ et T_____, n'étaient pas conformes aux critères Minergie. La société Q_____ a indiqué que l'isolation extérieure et la chape intérieure de la villa ne pouvaient pas être conservées pour obtenir le label Minergie. L'isolation extérieure n'était en effet pas continue et plusieurs isolants de nature et de performances

différentes avaient été utilisés; les jonctions entre ces isolants n'étaient pas étanches. La chape intérieure ne pouvait pas être conservée, car l'étanchéité entre les panneaux d'isolant et sur la dalle béton n'était pas réalisée. L'auteur du devis de P_____ a indiqué que l'isolation et l'étanchéité de la toiture n'étaient pas conformes aux règles de l'art. L'étanchéité n'était pas suffisamment épaisse et l'isolation posée n'était pas ventilée et risquait, à long terme, de se gorger d'eau. B_____ avait placé une barrière vapeur, sans mettre d'étanchéité. Il avait donc fallu enlever la chape, l'isolation et la barrière vapeur pour tout replacer. La présence d'infiltrations d'eau avait par ailleurs été relevée. Ces constatations se recoupent avec celles faites par la société Q_____, de sorte qu'il est établi que l'isolation et l'étanchéité de la toiture n'étaient pas conformes aux critères Minergie. Selon T_____, la toiture présentait notamment des défauts structurels, à savoir que les poutrelles étaient simplement posées sur des planches de coffrage et étaient détériorées. Les fixations des chevêtres n'étaient pas non plus satisfaisantes. L'appelant a en outre allégué que l'entreprise susmentionnée avait effectué des travaux de charpente, à savoir le remplacement des poutrelles. Cependant, ni la société Q_____, ni T_____ n'ont précisé que les poutrelles n'étaient pas conformes aux critères Minergie. Il s'agirait ainsi plutôt de travaux n'ayant pas été effectués conformément aux règles de l'art et ayant entraîné la détérioration des poutrelles. Il n'est toutefois pas utile d'examiner plus avant si les poutrelles étaient affectées d'un défaut. Cette question peut en effet rester ouverte, puisqu'il sera démontré ci-

- 22/26 -

C/25611/2009 après que l'exclusion de la garantie s'applique à ces éventuelles malfaçons. Il en va de même s'agissant de la tuyauterie rénovée par R_____ (cf. infra 5.4.1).

E. 5.3.3

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

E. 5.4

L'appelant soutient que la clause d'exclusion de garantie prévue dans le contrat de vente serait nulle, dans la mesure où l'intimé aurait frauduleusement dissimulé la présence de défauts. La clause d'exclusion de garantie prévoyait que l'acquéreur prenait l'immeuble "dans son état actuel", sans aucune garantie en ce qui concernait le bâtiment. Le vendeur garantissait en outre qu'il n'avait connaissance d'aucun défaut dont l'acquéreur n'aurait pas pu se rendre compte lors de la visite de l'immeuble vendu.

E. 5.4.1

Il convient en premier lieu d'examiner si l'exclusion de garantie s'applique s'agissant de la tuyauterie et des poutrelles de la toiture. Il est établi que l'intimé a construit le bâtiment avec l'aide d'ouvriers, ainsi que des entreprises I_____ et J_____ SA qui sont intervenues respectivement pour installer la conduite de gaz qui alimente la chaudière et contribuer à l'alimentation du chauffe-eau, ainsi que l'électricité. L'intimé avait quelques notions de

construction, puisqu'il résulte des éléments du dossier que de 2000 à 2001 il exploitait une raison individuelle nommée "B_____, entreprise générale", dont le but social était le gardiennage, nettoyage, entretien gérance et rénovations et qu'il avait rénové un mas en Provence. L'intimé a ainsi construit la villa en cause avec les connaissances dont il disposait en matière de construction, sans que l'appelant ait démontré qu'il aurait effectué intentionnellement des travaux défectueux. L'intimé a certes été négligent lorsqu'il a construit la villa. Toutefois, l'ignorance due à une négligence même grave ne suffit pas pour admettre que le vendeur avait connaissance des défauts. En outre, l'appelant n'a pas non plus démontré que le vendeur aurait pu s'apercevoir de l'existence des défauts lorsqu'il habitait dans la villa, puisqu'aucun élément du dossier ne fait état de défauts perceptibles à l'œil nu. Il sera par conséquent retenu que l'intimé n'avait pas connaissance du fait que la tuyauterie et les poutrelles de la toiture n'étaient pas conformes aux règles de l'art.

- 23/26 -

C/25611/2009 Partant, les défauts affectant ces installations sont couverts par l'exclusion de garantie.

E. 5.4.2

En second lieu, il convient d'examiner si l'exclusion de garantie s'applique aux défauts relatifs aux installations non conformes aux critères Minergie. Le témoin F_____ a déclaré que l'intimé lui avait parlé du label Minergie pour obtenir une augmentation de la surface habitable. Il lui avait également indiqué qu'au niveau de l'isolation, du chauffage et de l'aération des fenêtres, la maison ne correspondait pas aux critères requis. Il est ainsi établi que l'intimé avait conscience du fait que la construction n'était pas conforme aux critères Minergie, information qu'il n'a toutefois pas communiquée à l'appelant. Ce dernier ne pouvait pas s'apercevoir, en visitant la villa, que ces critères n'étaient pas respectés, le témoin L_____ ayant confirmé que le respect des normes Minergie n'était pas vérifiable à l'œil nu. L'architecte d'intérieur M_____ a également dû procéder à des investigations poussées pour s'apercevoir que la construction ne pourrait pas obtenir au final le label Minergie. Ne bénéficiant pas des connaissances suffisantes, il s'est adressé à l'architecte N_____, afin qu'il lui confirme ses constatations. Les défauts peuvent ainsi être qualifiés de cachés et l'appelant ne pouvait pas les découvrir, sauf en mandatant un expert, ce que le devoir de vérification de l'art. 200 al. 2 CO n'impose toutefois pas (ATF 131 III 145 consid. 6.3). L'intimé ne pouvait pas ignorer que l'absence de conformité avec les critères Minergie était une information importante pour l'appelant, puisque si ces critères n'étaient pas remplis, la surface habitable devait être réduite de 19.3 m² (212.96 m² – 193.6 m²), ce qui allait entraîner des travaux et une réduction de la valeur du bien immobilier. La clause d'exclusion de garantie n'est par conséquent pas valable en ce qui concerne les installations défectueuses car non conformes aux critères Minergie. En cas de dol du vendeur, celui-ci ne peut se prévaloir du fait que l'avis des défauts n'aurait pas été donné en temps utile, de sorte qu'il n'est pas nécessaire, en l'espèce, d'examiner ce point.

E. 5.5

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

C/25611/2009 Le prix de vente de la parcelle et du bâtiment est présumé correspondre à leur valeur objective, étant précisé que l'intimé n'a fourni aucun élément qui permettrait de retenir une autre valeur. Par ailleurs, en l'absence de toute indication contraire, il faut se fonder sur la présomption que la dépréciation correspond au coût de la remise en état des installations défectueuses, soit, en l'espèce, au montant de 122'565 fr. En conséquence, l'intimé sera condamné à restituer à l'appelant la somme de 122'565 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 décembre 2008, le dies a quo des intérêts n'étant pas contesté.

E. 5.6

L'appelant soutient que l'intimé est également responsable des défauts en sa qualité d'entrepreneur. Toutefois, les parties sont exclusivement liées par un contrat de vente immobilière, de sorte que les articles 363 ss CO ne sont pas applicables.

E. 6.1

Lorsque l'autorité d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de première instance (art. 318 al. 3 CPC). En effet, dans la mesure où le litige est tranché de façon différente que ne l'avait fait le premier juge, la répartition des frais à laquelle il s'était livré doit être revue (JEANDIN, in Code de procédure civile commenté BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY, 2011, n. 7 ad art. 318 CPC). En l'espèce, à l'issue de la procédure, l'appelant obtient gain de cause sur le principe, mais n'obtient pas le plein de ses conclusions (art. 122'565 fr. sur 691'527 fr.). Il se justifie dès lors de répartir les dépens de première instance à raison des deux-tiers à la charge de B_____ et d'un tiers à la charge de A_____. Ce dernier se verra par ailleurs allouer une indemnité limitée à 12'000 fr. valant participation à ses honoraires d'avocat.

E. 6.2

Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 15'500 fr. (art. 105 al. 1 CPC; art. 17 et 35 RTFMC). Il n'y a pas lieu de s'écarter de la clé de répartition appliquée pour les frais de première instance. La somme arrondie à 5'200 fr. sera ainsi mise à la charge de l'appelant et 10'300 fr. seront mis à la charge de l'intimé. Les frais judiciaires seront compensés avec l'avance de frais opérée par l'appelant, qui reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). L'intimé sera en conséquence condamné à verser 10'300 fr. à l'appelant. Au vu de l'importance de la cause, de ses difficultés, de l'ampleur du travail et du temps employé, les dépens d'appel seront arrêtés à 9'000 fr., débours et TVA inclus, conformément aux art. 84, 85 al. 1 et 90 RTFMC. L'intimé sera condamné à les verser à l'appelant. * * * * *

C/25611/2009 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 7 février 2014 par A_____ contre le jugement JTPI/209/2014 rendu le 6 janvier 2014 par le Tribunal de première instance dans la cause C/25611/2009-9. Au fond : Annule ce jugement. Condamne B_____ à verser à A_____ la somme de 122'565 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 décembre 2008. Condamne B_____ au paiement des deux-tiers des dépens de première instance, un tiers restant à la charge de A_____. Condamne B_____ à verser à A_____ la somme de 12'000 fr. à titre d'indemnité valant participation à ses honoraires d'avocat. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais d'appel : Arrête les frais judiciaires d'appel à 15'500 fr. et dit qu'ils sont compensés avec l'avance de frais opérée par A_____, qui reste acquise à l'Etat. Met les frais judiciaires

d'appel à raison de 5'200 fr. à la charge de A_____ et de 10'300 fr. à la charge de B_____.
Condamne B_____ à verser à A_____ la somme de 10'300 fr. à ce titre. Condamne
B_____ à verser à A_____ la somme de 9'000 fr. à titre de dépens d'appel. Siégeant :
Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Madame Pauline ERARD et Madame Paola
CAMPOMAGNANI, juges; Madame Nathalie DESCHAMPS, greffière.

Le président : Cédric-Laurent MICHEL

La greffière : Nathalie DESCHAMPS

- 26/26 -

C/25611/2009

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.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte
Originaltext. Quellen-URL siehe oben.