

GE_GERICHTE C/19357/2015 vom 23. August 2017

GE Cour de justice, 2017-08-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_19357_2015

FR: GE_GERICHTE C/19357/2015 du 23 août 2017

IT: GE_GERICHTE C/19357/2015 del 23 agosto 2017

Regeste

VENTE D'IMMEUBLE ; DÉFAUT DE LA CHOSE | CO.198

Volltext

Genf Cour de Justice (Cour civile) Chambre civile 19.06.2018 C/19357/2015 Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre civile 19.06.2018 C/19357/2015 Ginevra Cour de Justice (Cour civile) Chambre civile 19.06.2018 C/19357/2015

VENTE D'IMMEUBLE ; DÉFAUT DE LA CHOSE | CO.198

C/19357/2015 ACJC/795/2018 du 19.06.2018 sur JTPI/10526/2017 (OO) , CONFIRME
Descripteurs : VENTE D'IMMEUBLE ; DÉFAUT DE LA CHOSE Normes : CO.198 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/19357/2015 ACJC/795/2018 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE
Chambre civile du MARDI 19 JUIN 2018 Entre Madame A_____, domiciliée _____, appelante d'un jugement rendu par la 8^{ème} Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 23 août 2017, comparant par Me P_____, avocat, _____ Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile, et Madame B_____, domiciliée _____, intimée, comparant par Me Philippe Currat, avocat, rue de Saint-Jean 73, 1201 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile, Maître C_____, domicilié _____, intimé, comparant en personne. EN FAIT A. Par jugement du 23 août 2017, le Tribunal de première instance a débouté A_____ de toutes ses conclusions (ch. 1 du dispositif), mis à la charge de celle-ci les frais judiciaires, arrêtés à 4'040 fr. (ch. 2), l'a condamnée à payer à B_____ un montant de 6'000 fr. TTC à titre de dépens (ch. 3) et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4). B. a. Par acte déposé au greffe de la Cour le 2 octobre 2017, A_____ a formé appel contre ce jugement. Elle a conclu, avec suite de frais, à son annulation et, cela fait, à la condamnation de B_____ à lui verser la somme de 17'000 fr. plus intérêts à 5% dès 1^{er} septembre 2015 et à ce qu'il soit prononcé que Me C_____, notaire, doit maintenir en consignation la somme de 35'000 fr. b. Dans sa réponse à l'appel, B_____ a conclu, préalablement, à ce qu'il soit ordonné à Me C_____ de libérer en sa faveur la somme de 35'000 fr. et, au fond, au rejet de l'appel, avec suite de frais. c. C_____ n'a pas répondu au recours. d. A_____ a persisté dans ses conclusions au terme de sa réplique. B_____ n'a pas dupliqué. e. Les parties ont été informées par avis de la Cour du 20 avril 2018 de ce que la cause était gardée à juger. C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure. a. B_____ était propriétaire de l'appartement n° _____, situé dans l'immeuble sis _____, à _____ (Genève), dans lequel elle a vécu de juillet 1986 à juillet 2009. b. En mai 2010, B_____ a entrepris des travaux de rénovation dans son appartement, concernant notamment la porte d'entrée, le hall, la cuisine, les balcons, les sanitaires, la salle de bain et les chambres. Elle a fait appel à plusieurs entreprises pour ces travaux. c. Pour les travaux concernant l'installation électrique, elle a fait appel à un

dénoté "D_____" qui a procédé, selon une déclaration écrite de celui-ci du 12 septembre 2011, au remplacement du tableau et des prises murales, à la mise à neuf de l'éclairage, à la mise aux normes et à la mise à terre dans les salles d'eau. Il a effectué les travaux de branchement qui en découlent, soit l'éclairage, les appareils électriques et les radiateurs. Il a perçu pour ces travaux 2'000 fr. le 3 avril 2010 et 300 euros le 29 octobre 2010. B_____ a expliqué qu'elle ne connaissait pas son employeur et qu'à l'époque des travaux, il habitait à _____, en France. d. Il ressort d'un rapport établi le 28 février 2011 que le dénoté "E_____", de l'entreprise F_____, a attesté que les installations sis _____ à _____ avaient été contrôlées selon l'ordonnance sur les installations électriques à basse tension (OIBT), ainsi que selon les normes en vigueur, et qu'elles étaient conformes aux règles techniques reconnues. Ce rapport ne comporte ni signature ni visa. e. Le 18 juin 2014, G_____ a adressé à B_____ une facture de 284 fr. 40 pour son intervention du 16 juin 2014, concernant des pannes concernant l'éclairage dans la chambre et dans la cuisine. f. L'appartement dont B_____ était propriétaire a été mis en vente par deux agences immobilières aux prix de 1'490'000 fr. et 1'540'000 fr. L'une des annonces proposant l'achat dudit appartement précisait qu'il avait été entièrement rénové en 2011 et n'avait plus été habité depuis. Ladite annonce précisait également : " toute l'installation électrique est refaite, nouveau tableau ". g. Par acte notarié signé le 17 août 2015 devant Me C_____, notaire à Genève, B_____ a vendu à A_____ l'appartement n° _____, situé dans l'immeuble _____, à _____, pour le prix de 1'400'000 fr. L'acte de vente précise dans ses conditions que : "L'acquéreur prend possession de ces droits immobiliers tels qu'il se trouvent à ce jour, en l'état et sans garanties, déclarant les avoir visités et avoir procédé aux vérifications usuelles, renonçant d'ores et déjà à toutes réclamations pour éventuels défauts. Les parties confirment que le prix de vente mentionné ci-après a été fixé en tenant compte de cette exclusion de garantie. Est réservé l'article 199 du Code des obligations lequel stipule que toutes clauses qui supprime ou restreint la garantie est nulle dans l'hypothèse où le vendeur a frauduleusement dissimulé à l'acquéreur les défauts de la chose. L'attention de l'acquéreur a été attirée sur l'obligation imposée par l'OIBT (ordonnance sur les installations électriques à basse tension) à tout propriétaire de bien immobilier de faire vérifier, par une personne du métier au sens de l'article 7 de ladite ordonnance, la conformité des installations électriques à basse tension de son bâtiment après chaque transfert de propriété et pour autant que le dernier contrôle date de plus de cinq ans. Les frais d'expertise et les frais éventuels de mise en conformité des installations électriques seront à la charge de l'acquéreur." h. A la demande de H_____, père de A_____, I_____ a établi le 30 août 2015 un devis n° _____ pour la remise aux normes des installations électriques de l'appartement avec réfection complète, suite à la visite effectuée le 28 août 2015. Le montant devisé desdits travaux était de 22'700 fr. TTC. i. Le 29 août 2015, A_____ a adressé un courrier recommandé à B_____, l'avisant des défauts constatés dans l'appartement, soit : "1. Des défauts et des irrégularités dans le système électrique, suite à des travaux effectués de façon non conforme à la réglementation et aux exigences légales, par des personnes manifestement non habilitées à réaliser des travaux d'électricité; 2. Des défauts et des dégâts sur la porte d'entrée (du palier) suite semble-t-il à un cambriolage; 3. Des défauts et des dégâts d'étanchéité dans la cuisine, suite semble-t-il à un dégât d'eau". A_____ est par ailleurs intervenue auprès du notaire Me C_____ afin qu'il consigne auprès de son étude un montant de 50'000 fr. en garantie du paiement des coûts de réparation des défauts et des dégâts mentionnés dans son courrier du 29 août 2015, coûts qu'elle a évalués entre 30'000 fr. et 50'000 fr. j. Le 31 août 2015, J_____, de l'entreprise

K_____, a adressé à H_____ un rapport de contrôle listant les défauts constatés dans l'appartement sis _____ à _____, notamment au sujet du tableau électrique, la salle de bain, la chambre parents, la cuisine et l'appartement en général. Le rapport conclut en relevant que " l'installation n'est pas conforme aux normes électriques en vigueur et présente un danger pour les personnes et les choses, elle devra être remise en état au plus vite pour votre sécurité ". k. I_____ a effectué les travaux de remise aux normes des installations électriques de l'appartement entre le 28 août et le 8 septembre 2015, conformément au devis n° _____ du 30 août 2015. Le 8 septembre 2015, il a adressé à H_____ une facture de 22'700 fr. pour lesdits travaux. Le 8 septembre 2015, "L_____", contrôleur, a attesté que les installations électriques faites par I_____ dans l'appartement avaient été contrôlées selon l'ordonnance sur les installations électriques à basse tension (OIBT), ainsi que selon les normes en vigueur, et qu'elles étaient conformes aux règles techniques reconnues. l. Le 8 septembre 2015, B_____ a examiné dans les locaux de l'étude de Me C_____ le devis du 30 août 2015 et la facture du 8 septembre 2015 de I_____, le rapport de contrôle du 31 août 2015 de J_____ de l'entreprise K_____ et l'attestation de contrôle et de conformité du 8 septembre 2015 de L_____. m. Par courrier du 14 septembre 2015, A_____ a adressé à B_____ une proposition d'accord transactionnel consistant en une réduction du prix de vente de l'appartement de 25'000 fr. à titre d'indemnité globale en raison des défauts invoqués dans son courrier du 29 août 2015. B_____ n'y a pas répondu. n. Par acte déposé au greffe du Tribunal de première instance le 10 décembre 2015, A_____ a formé une demande en paiement à l'encontre de B_____ et C_____, concluant, avec suite de frais et dépens, à ce que, préalablement, le Tribunal dise que le notaire Me C_____ devait consigner la somme de 35'000 fr. dans son étude, respectivement dans ses livres, jusqu'à droit jugé et, principalement, à ce que le Tribunal dise que le prix de vente de l'appartement n° _____, situé dans l'immeuble _____, à _____, devait être réduit de 35'000 fr. et condamne B_____ à lui payer cette somme, plus intérêts de 5% du 1^{er} septembre 2015. A_____ a allégué que B_____, avait commis un acte illicite et un dol en affirmant de façon fallacieuse que l'installation électrique avait été refaite et contrôlée en 2011 et que l'appartement n'avait plus été habité depuis cette date, cachant que des travaux sur l'installation électrique avaient été effectués après 2011, de façon non conforme aux exigences légales et même d'une façon dangereuse, lui causant un préjudice qui s'élevait au coût des travaux de réparation du système électrique, soit 22'700 fr. Elle a en outre allégué que B_____ lui avait caché, lors de la signature de la vente, que la porte d'entrée avait été endommagée lors d'une tentative de cambriolage survenue après la visite des lieux. Le préjudice était de 2'244 fr., soit le coût de réparation de la porte d'entrée. Enfin, A_____ a réclamé les frais d'avocat causés par les fautes de B_____, qui s'élevaient pour la période du 28 août au 18 septembre 2015 à 3'933 fr., ainsi que les frais et dépens de l'instance, soit environ 6'000 fr. o. Dans sa réponse du 6 avril 2016, B_____ a conclu, avec suite de frais, au préalable, à ce que le Tribunal dise que le notaire Me C_____ ne devait consigner que la somme de 28'877 fr. dans son Etude, respectivement dans ses livres, jusqu'à droit jugé dans la présente cause et ordonne à Me C_____ de libérer en sa faveur la somme de 6'123 fr. et, au fond, à ce que le Tribunal rejette la requête de A_____. B_____ a allégué que l'acte de vente prévoyait une clause de suppression ou de réduction de la garantie au sens de l'art. 199 CO. Par ailleurs, elle avait toujours fait appel à des professionnels pour s'occuper de l'installation électrique de l'appartement, qui avait été contrôlé au sens de l'art. 7 OIBT. Elle ignorait que l'installation du tableau électrique n'était pas conforme, et encore moins qu'il présentait un danger pour l'appartement, les biens ou les personnes. A_____ ne

chiffrait pas son dommage, ni ne produisait de preuve quant au dommage ou à l'existence de dégâts des eaux. Elle a contesté également le préjudice concernant la porte d'entrée. p. C_____ s'en est rapporté à justice et a demandé à être dispensé de tout paiement de frais et dépens. Il a confirmé que la somme de 35'000 fr. restait consignée en son Etude jusqu'à droit jugé ou accord entre les parties. q. Lors des audiences de débats principaux devant le Tribunal des 5 décembre 2016 et 20 février 2017, différents témoins ont été entendus. q.a. M_____, employé de l'agence immobilière N_____, a confirmé avoir été mandaté par B_____ dans le cadre de la vente de son appartement. Il a confirmé la rédaction et le contenu de l'annonce pour cette vente. Il n'était pas au courant de la présence d'un occupant dans les mois qui avaient précédé la vente, ni d'un éventuel cambriolage avant la remise des clés. q.b. I_____ a expliqué qu'il avait été mandaté par H_____ pour réaliser des travaux et qu'il avait constaté qu'il y avait d'importants problèmes de nature électrique dans l'appartement. Il a confirmé que l'installation électrique n'était pas conforme et dangereuse pour les biens et les personnes. Il a confirmé la présence de matériel électrique français, pas adapté aux normes suisses. Il a expliqué que pour faire des installations électriques en Suisse, l'entreprise devait être agréée ESTI. Il avait établi un rapport de sécurité qu'il avait ensuite transmis aux SIG et au propriétaire. Sa facture avait été de 17'000 fr. et elle avait été payée par H_____. Il avait accordé un rabais. q.c. J_____ a confirmé le contenu de son rapport. Il avait contrôlé l'installation électrique de l'appartement et constaté qu'elle ne respectait pas les normes en vigueur. Elle présentait un danger pour les biens et les personnes. Il était intervenu pour procéder aux contrôles nécessaires, mais pas pour procéder aux modifications. q.d. O_____, voisin de A_____, a affirmé qu'il ne se souvenait pas quand cette dernière avait emménagé dans l'appartement. Il avait observé que B_____ était, les derniers temps, souvent absente, car elle résidait régulièrement dans le canton de Vaud. Durant ces absences, il n'avait pas constaté que d'autres occupants habitaient ce logement. r. Lors de l'audience de comparution personnelle des parties du 11 mai 2017, A_____ a confirmé qu'on lui avait affirmé que l'appartement avait été rénové et qu'il n'était plus habité. Elle s'est souvenue avoir fait une visite sur place. Lorsqu'elle avait voulu s'installer, elle ne pouvait brancher aucun appareil électrique, car l'installation n'était pas conforme. Elle a confirmé qu'elle ne pouvait pas payer les travaux de remise en état de l'installation électrique. C'était son père, H_____, qui avait décidé de lui prêter la somme de 17'000 fr. pour payer l'électricien. Son père était décédé entretemps et cette somme était due à la succession. B_____ a quant à elle affirmé qu'elle avait ordonné des travaux pour l'installation électrique qui avaient été exécutés par le dénommé D_____. Selon ses connaissances, l'installation électrique était conforme aux normes. F_____ était intervenue et lui avait affirmé que cette installation était aux normes. Elle a affirmé s'être rendue à plusieurs reprises dans l'appartement et n'avoir jamais rien constaté. Elle a expliqué qu'elle ne connaissait pas l'employeur du dénommé D_____. Il travaillait pour une société active dans les installations électriques; il n'était pas un indépendant. s. Dans ses plaidoiries finales écrites, A_____ a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que, préalablement, le Tribunal dise que le notaire Me C_____ devait consigner la somme de 35'000 fr. dans son Etude, respectivement dans ses livres, jusqu'à droit jugé et, principalement, à ce que le Tribunal dise que le prix de vente de l'appartement sis _____, à _____, devait être réduit de 17'000 fr. et condamne B_____ à lui payer cette somme, plus intérêts de 5% du 1 er septembre 2015. t. Dans ses plaidoiries finales écrites du 29 mai 2017, B_____ a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que le Tribunal rejette la requête de A_____. u. Dans son jugement du 23 août 2017, le Tribunal a considéré qu'il était établi qu'en 2010, dans le cadre

des travaux de transformation et de rénovation de l'appartement ordonnés par B_____, le dénommé "D_____" avait été chargé de tous les travaux concernant l'installation électrique. Un contrôleur de F_____ avait attesté que les installations électriques de l'appartement avaient été contrôlées selon l'ordonnance sur les installations électriques à basse tension (OIBT), ainsi que selon les normes en vigueur, et qu'elles étaient conformes aux règles techniques reconnues. Certes, ce rapport n'était pas signé. Cependant, A_____ n'avait pas formellement contesté l'authenticité de ce titre sur la base de motifs suffisants, conformément à l'article 178 CPC. Le Tribunal n'ayant aucun motif objectif pour en contester l'authenticité, il serait considéré comme authentique et établissant que l'installation électrique de l'appartement de A_____ avait été contrôlé conformément à l'OIBT en février 2011. Contrairement aux allégations de A_____, il n'était pas démontré, ni même rendu vraisemblable que les affirmations de B_____ concernant le parfait état de l'appartement étaient fausses, en particulier au sujet de sa rénovation et de l'installation électrique refaite. Au contraire, les pièces 1, 5, 7 à 19bis produites par B_____ démontraient le contraire. Il n'était pas établi non plus que cette dernière savait que les travaux sur l'installation électrique de l'appartement avaient été effectués par une personne non qualifiée, domiciliée en France, et qui n'avait ni les compétences ni le droit d'intervenir sur une installation électrique d'un logement situé en Suisse. Même si tel avait été le cas, cela ne démontrerait pas qu'elle aurait adopté un comportement dolosif ou frauduleux au sens des articles 28 et 199 CO, dans la mesure où il était également établi que A_____ avait pu valablement visiter l'appartement avant la signature du contrat et qu'il n'y avait pas eu d'actes qualifiés de dissimulation de la part de B_____. Dans ces circonstances, le Tribunal a retenu que cette dernière ignorait et n'avait pas de raison de croire que l'installation du tableau électrique n'était pas conforme, moins encore qu'il présentait un danger pour l'appartement, les biens ou les personnes. Les conditions de l'article 199 CO n'étant pas réunies, la clause d'exclusion de la garantie prévue dans le contrat de vente signé le 17 août 2015 était valable. Par conséquent, A_____ serait déboutée de ses conclusions.

EN DROIT 1. Interjetés dans le délai et la forme prescrits par la loi, dans une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC), l'appel est recevable (art. 311 al. 1 CPC). 2. L'appelante, se référant aux règles sur la garantie en raison des défauts de la chose vendue, soutient que les affirmations de l'intimée selon lesquelles toute l'installation électrique avait été refaite étaient fausses et mensongères et avaient pour but et étaient de nature à la dissuader d'effectuer une vérification du système électrique avant la signature de l'acte d'achat. Le Tribunal aurait donc dû considérer qu'elle pouvait réclamer à l'intimée le remboursement de la moins-value découlant des défauts cachés du système électrique. 2.1 La garantie pour les défauts de la chose mobilière vendue est traitée aux art. 197 ss CO, dispositions qui s'appliquent par analogie à la vente immobilière (art. 221 CO). 2.1.1 Selon l'art. 197 CO, 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 (al. 1). Il répond de ces défauts même s'il les ignorait (al. 2). Il y a défaut au sens de l'art. 197 CO lorsque la chose livrée s'écarte de ce qu'elle devrait être en vertu du contrat de vente, parce qu'elle est dépourvue d'une qualité dont le vendeur avait promis l'existence ou d'une qualité à laquelle l'acheteur pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi (ATF 114 II 239 consid. 5a/aa). 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_619/2013 du 20 mai 2014

consid. 4.1). 2.1.2 Aux termes de l'art. 199 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. 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 conduit l'acheteur à ne pas conclure le contrat, ou à le conclure à des conditions différentes de celles convenues (cf. ATF 132 II 161 consid. 4.1 p. 166; sur l'ensemble de la question: arrêt 4A_70/2011 du 12 avril 2011 consid. 4.1 publié in RNR 93/2012 p. 300). L'obligation d'informer présuppose la connaissance effective du défaut par le vendeur, l'ignorance due à une négligence même grave ne suffisant pas (ATF 81 II 138 consid. 3; 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_301/2010 précité consid. 3.2; arrêt C.294/1986 du 10 décembre 1986 consid. 2b, in SJ 1987 177). L'intention suppose conscience et volonté (Pedrazzini, La dissimulation des défauts dans les contrats de vente et d'entreprise, 1992, n os 520/521 p. 101). Le vendeur agit par dol en particulier lorsqu'il omet 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'agissait d'un élément important pour l'acquéreur. Le fardeau de la preuve du dol incombe à l'acheteur (ATF 131 III 145 consid. 8.1). 2.2 En l'espèce, il doit être considéré que l'installation électrique de l'appartement acheté par l'appelante avait fait l'objet de travaux, comme indiqué dans l'annonce de vente, mais que ceux-ci présentaient des défauts au sens de l'art. 197 CO. En effet, il ressort du rapport du 31 août 2015 établi par J_____, dont aucun élément ne permet de douter de l'exactitude, que l'installation électrique n'est pas conforme aux normes et présente des défauts, notamment au sujet du tableau électrique, de la salle de bain, de la chambre parents, de la cuisine et de l'appartement en général. Le contrat de vente de l'appartement prévoyait cependant que l'appelante prenait possession de ce dernier en l'état et sans garanties, celle-ci l'ayant visité et ayant procédé aux vérifications usuelles et renonçant d'ores et déjà à toutes réclamations pour d'éventuels défauts. Il convient cependant de déterminer si cette exclusion de la garantie est nulle in casu en vertu de l'art. 199 CO. L'intimée avait confié les travaux sur l'installation électrique de son appartement à un dénommé D_____ au sujet duquel elle n'a pas été en mesure de fournir davantage de précision et dont les qualifications ne sont pas connues. Aucun élément ne permet cependant de retenir que l'intimée savait ou devait savoir qu'il n'était pas suffisamment compétent pour réaliser des travaux sur l'installation électrique de son appartement ou ne disposait pas des autorisations nécessaires. Le simple fait qu'il habitait à _____ [France] ne suffisait pas pour que l'intimée doive penser qu'il ne connaissait pas les normes applicables en Suisse, le fait de recourir, à Genève, aux services d'une personne domiciliée en France voisine pour effectuer des travaux dans le domaine de la construction n'étant pas exceptionnel. On ne discerne d'ailleurs pas quel intérêt aurait eu l'intimée à confier des travaux à une personne dont elle ne ferait même que simplement douter des compétences. Certes, le prix payé était faible si on le compare au montant qui a été nécessaire pour corriger les défauts de l'installation. L'intimée avait cependant vraisemblablement fait appel au dénommé D_____ pour précisément bénéficier de prix attractifs, faute de quoi elle aurait mandaté une entreprise dument établie dans le canton de Genève. Il ne peut par ailleurs pas être retenu que l'intimée, qui n'a pas de connaissance particulière en matière

d'installation électrique, savait ou devait envisager, au vu des tâches réalisées – dont l'ampleur exacte n'est pas connue –, que le prix payé ne permettait pas d'effectuer un travail de qualité, conforme aux normes. En tout état de cause, l'intimée pouvait se fier au rapport du 28 février 2011 qui atteste que les installations électriques de l'appartement ont été contrôlées selon l'ordonnance sur les installations électriques à basse tension (OIBT), ainsi que selon les normes en vigueur, et qu'elles étaient conformes aux règles techniques reconnues. L'appelante a relevé que ce rapport ne portait pas de signature. Elle n'a en revanche pas soutenu qu'il s'agirait d'un faux confectionné par l'intimée et que le contrôle de l'installation attestant de sa conformité aux normes n'aurait pas été effectué par le dénommé "E_____", de l'entreprise F_____. La seule absence, à la forme, de signature sur le rapport ne permet cependant pas, à elle seule, de considérer que l'intimée devait envisager que son contenu n'était pas fiable et que l'installation électrique de son appartement n'était pas conforme aux normes. Un électricien est en outre intervenu dans l'appartement de l'intimée en 2014 pour effectuer des réparations. Il n'a pas signalé à cette occasion que l'installation électrique, dans les pièces dans lesquelles il est intervenu, présenterait des défauts et nécessiterait une intervention de grande ampleur, allant au-delà de la simple réparation de la panne pour laquelle son intervention avait été requise. Pour ce motif également, l'intimée n'avait donc pas de motif de se douter que l'installation électrique était défectueuse. Ainsi, au vu de ce qui précède, il ne peut être retenu que l'intimée savait que l'installation électrique de l'appartement qu'elle vendait était entachée de défauts, ou devait même simplement penser que tel pouvait être le cas, et, ainsi, qu'elle a frauduleusement dissimulés à l'appelante lesdits défauts en ne les lui signalant pas. La clause d'exclusion de la garantie figurant dans l'acte de vente n'est dès lors pas nulle. L'appel n'est dès lors pas fondé et le jugement attaqué sera confirmé. 3. L'appelante, qui succombe, sera condamnée aux frais judiciaires (art. 106 al. 1 CPC), arrêtés à 2'040 fr. (art. 17 et 35 RTFMC), et compensés avec l'avance fournie, qui reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). L'appelante sera par ailleurs condamnée à verser à l'intimée la somme de 2'000 fr., débours et TVA compris, à titre de dépens d'appel (art. 84, 85 al. 1 et 90 RTFMC). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTPI/10526/2017 rendu le 23 août 2017 par le Tribunal de première instance dans la cause C/19357/2015-8. Au fond : Confirme ce jugement. Déboute les parties de toute autre conclusion. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires à 2'040 fr., les met à la charge de A_____ et dit qu'ils sont compensés avec l'avance fournie, qui reste acquise à l'Etat de Genève. Condamne A_____ à verser 2'000 fr. à B_____ à titre de dépens d'appel. Siégeant : Monsieur Laurent RIEBEN, président; Monsieur Patrick CHENAUX, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Anne-Lise JAQUIER, greffière. Le président : Laurent RIEBEN La greffière : Anne-Lise JAQUIER Indication des voies de recours : Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 30'000 fr.