

Tribunal fédéral – 4A_61/2025
I^{re} Cour de droit civil
Arrêt du 15 décembre 2025

Contrat d'entreprise
Werkvertrag



Bundesgericht – 4A_61/2025
I. zivilrechtliche Abteilung
Urteil vom 15. Dezember 2025

Garantie pour les défauts ;
devoir de vérification et
avis des défauts
Mängelhaftung ; Prüfungs-
und Rügepflicht

art. 165 ss Norme SIA 118 ;
367 ss CO
Art. 165 ff. SIA-Norm 118 ;
367 ff. OR

Garantie pour les défauts (art. 165 ss norme SIA 118 ; 367 ss CO) – Rappel des principes (consid. 3.1.2). **Devoir de vérification et avis des défauts** – Rappel des principes (consid. 3.1.2.1-3.1.2.3). En l'espèce, il n'est pas arbitraire de retenir que l'avis des défauts et son contenu n'ont pas été prouvés par le simple fait que le maître d'ouvrage et l'entrepreneur ont été réunis en séance de chantier (consid. 3.3).

Mängelhaftung (Art. 165 ff. SIA-Norm 118 ; Art. 367 ff. OR) – Wiederholung der Grundsätze (E. 3.1.2). **Prüfungs- und Rügepflicht** – Wiederholung der Grundsätze (E. 3.1.2.1-3.1.2.3). Im vorliegenden Fall ist es nicht willkürlich anzunehmen, dass die Mängelrüge und ihr Inhalt nicht allein dadurch bewiesen sind, dass der Besteller und der Unternehmer an einer Bausitzung zusammengekommen sind (E. 3.3).

Composition

Mme et MM. les Juges fédéraux
Hurni, Président, Kiss et Denys.
Greffier : M. Botteron.

Participants à la procédure

A.,
représentée par Me Fabien Rutz, avocat,
recourante,

contre

B. SA,
représentée par Me Aurélie Conrad Hari, avocate,
intimée.

Objet

contrat d'entreprise, avis des défauts,

recours contre l'arrêt rendu le 19 décembre 2024 par la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève (C/5745/2017, ACJC/1654/2024).

Faits :

A.

A.a. A. (ci-après: la demanderesse, ou le maître d'ouvrage ou la recourante) est copropriétaire par étage majoritaire (480/1'000ème) de la parcelle ZZZ de la commune de Chêne-Bourg. Sur cette parcelle est édifié un immeuble à destination de bureaux.

B. SA (ci-après: la défenderesse ou l'entrepreneur ou l'intimée) est une société anonyme active notamment dans la construction et la commercialisation de biens immobiliers ainsi que la fabrication d'éléments de menuiserie et de charpente en structure bois. Ses administrateurs sont C., D. et E.. F. en est la directrice. B. SA sous-traite son activité à l'un ou l'autre de ses administrateurs.

C. exploite une entreprise de menuiserie-charpenterie sous la forme de la société G., sise à Villers-le-Lac en France.

A.b. A. a projeté de surélever l'immeuble dont elle est majoritairement copropriétaire, par l'adjonction d'une superstructure en bois, impliquant l'extension de la cage d'escalier ainsi que la création d'un ascenseur, d'un logement et de bureaux. Elle a fait appel à l'architecte H. pour l'établissement des plans, l'obtention de l'autorisation et le suivi du projet.

Une demande de permis de construire a été déposée le 22 mai 2003.

Le Service Sécurité Salubrité a émis un préavis favorable sous condition le 14 juillet 2004, précisant que la construction devait comporter des installations coupe-feu F60 avec portes T30.

L'autorisation de construire datée du 16 février 2005 a été délivrée à A. le 21 février 2005.

A.c. B. SA a établi un devis à l'adresse de l'architecte, d'un montant de 540'000 fr. indiquant que les éléments Magnum-board offraient une protection contre le feu d'une résistance de 90 minutes à la propagation des flammes, permettant d'atteindre la classification F90-B.

Le 12 juillet 2012, I., l'époux d'A. agissant en représentant de celle-ci, a conclu un contrat d'entreprise en qualité de maître de l'ouvrage, avec l'architecte H. en qualité de directeur des travaux et avec B. SA en qualité d'entrepreneur. La norme SIA 118 "Conditions générales pour l'exécution des travaux de construction" (édition 1977/1991) a été intégrée au contrat.

L'architecte a abandonné le chantier en décembre 2012 et n'est plus réapparu.

A.d. Les parties divergent sur la date de livraison de l'ouvrage. Selon B. SA, celui-ci a été livré fin 2012, alors que selon A., il a été livré fin mars 2013. Il ne comportait pas de protection anti-feu.

A. a allégué avoir réalisé que la structure en bois édiflée par B. SA posait un problème de conformité aux normes anti-feu lorsque l'entreprise chargée d'installer l'ascenseur, en février 2013, a refusé de le poser, car la cage ne présentait pas de revêtement permettant de résister durant une heure en cas d'incendie. Cet incident a provoqué l'arrêt du chantier.

A.e. Un rendez-vous de chantier s'est tenu le 29 avril 2013, dans les locaux litigieux, en présence de I., C. et l'entreprise J. SA. Ce rendez-vous avait pour but de régler des problèmes en lien avec l'habillage anti-feu suite à l'abandon du chantier par l'architecte. L'entreprise J. SA devait poser un diagnostic et proposer des solutions au problème de non-conformité aux normes anti-feu. La teneur des discussions tenues à cette occasion est contestée. Selon B. SA, I. l'avait invitée à cette séance car il avait besoin d'informations sur les travaux effectués, afin de permettre à J. SA d'achever l'habillage anti-feu de la charpente. Son activité n'aurait pas été mise en cause lors de cette réunion. Selon I., B. SA avait été confrontée, lors de cette séance, à la non-conformité avec les normes anti-feu de l'ouvrage qu'elle avait livré et elle en aurait été désignée comme responsable.

Le 8 mai 2013, J. SA a établi un devis d'honoraires, lequel indiquait notamment que ses travaux comprenaient un relevé des éléments de construction non conformes aux règles en matière de protection incendie.

A.f. Le 18 juin 2013, B. SA a établi son décompte final, mentionnant un total facturé de 582'924 fr. 85, dont il y avait lieu de déduire les acomptes versés, à concurrence de 540'000 fr., soit un solde ouvert

de 42'924 fr. 85. Ce solde correspondait à des travaux complémentaires au devis du 6 juillet 2012, qui n'avaient pas été payés.

A.g. J. SA a rendu un rapport de constat le 19 juillet 2013 qui soulignait que le bâtiment n'était pas conforme aux normes anti-feu. Il préconisait de mandater un ingénieur spécialisé en structures acier, béton et bois pour mettre l'ouvrage en conformité. Un ingénieur spécialisé a été mandaté, soit l'entreprise K. Sàrl, pour mettre l'ouvrage en conformité. Le 5 septembre 2015, un rapport d'expertise à l'intention du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie a été établi, concluant à la conformité de l'ouvrage aux normes anti-feu, suite à la mise en conformité.

A.h. Le 2 septembre 2015, le conseil de I. a adressé à B. SA un courrier indiquant notamment " Comme vous le savez, en cours de chantier, soit lors de la mise en service de la cage d'ascenseur en mai 2013, il est apparu que la construction que vous aviez réalisée était entachée d'un grave défaut, à savoir que les exigences locales posées par le Service de sécurité et liées à la construction de coupe-feu de type "F60" (matériaux incombustibles avec une résistance statique de 60 minutes en cas de feu) n'étaient absolument pas respectées, en particulier au niveau de la cage d'ascenseur de l'immeuble, des cages d'escalier, des parois porteuses, des voies de fuite et de la dalle sur deuxième étage. [...] Sur ce point, votre entreprise est ainsi tenue pour responsable du défaut entachant l'ouvrage, dès lors qu'elle s'est obligée, en acceptant le contrat, à respecter également les obligations imposées par des autorités tierces (art. 13 al. 2 SIA 118 et 120 SIA 118). C'est sans compter également que l'art. 136 SIA 118 prévoit que les matériaux de construction utilisés par l'entrepreneur doivent correspondre aux exigences des normes reconnues, dont en particulier les normes établies par les associations professionnelles, dont les normes anti-incendie font partie, B. étant spécialisée en matière des constructions en bois, le maître d'oeuvre était ainsi en droit d'attendre d'elle qu'elle connaisse parfaitement les exigences locales en matière de protection anti-feu. [...] B. étant incapable de remédier seule au défaut, une solution n'a pu être trouvée qu'au moyen d'efforts financiers considérables et de travaux importants qui n'ont été terminés qu'en 2015, année à compter de laquelle les travaux ont pu être enfin repris dans les étages inachevés ".

Les différents postes du dommage, estimés à un total de 380'000 fr. à ce stade, ont été décrits dans le courrier et B. SA en était tenue responsable. Il lui était annoncé que la réparation lui en serait réclamée à due concurrence.

Par courrier du 19 octobre 2015 A. a reproché à l'architecte H. d'avoir manqué à ses obligations contractuelles dans l'élaboration des plans et dans la direction des travaux.

Par courriers des 22 septembre et 2 novembre 2015, B. SA a excipé de la prescription et précisé qu'elle n'avait fait que se conformer aux instructions de l'architecte.

A.i. A. a requis la poursuite de B. SA pour le montant de 380'000 fr. Un commandement de payer n. YYY a été notifié à cette dernière par l'Office des poursuites de Nyon, auquel elle a formé opposition totale le 5 janvier 2016. A. a également requis la poursuite de l'architecte H. pour le montant de 350'000 fr.

Le 22 février 2017, A. a requis une nouvelle poursuite à l'encontre de B. SA pour le montant de 489'345 fr. 15. Un commandement de payer n. XXX a été notifié à cette dernière le 27 février 2017 par l'Office des poursuites de Nyon, auquel elle a formé opposition totale le même jour. A. a également requis la poursuite de l'architecte pour le montant de 495'951 fr. 35.

B.

B.a. Par requête de conciliation du 15 mars 2017, puis, suite à l'échec de celle-ci, par demande du 18 septembre 2017 dirigée contre B. SA, A. a conclu à ce que celle-ci soit condamnée à lui verser la somme de 107'489 fr. 90 (trois expertises privées et travaux de mise en conformité de l'ouvrage) avec intérêts à 5 % l'an dès le 1er septembre 2015, la somme de 381'978 fr. 60 (perte locative) avec intérêts à 5 % l'an dès le 1er février 2015, la somme de 546 fr. 25 (reproduction de plans grand format) avec intérêts

à 5 % l'an dès le 18 octobre 2016 et à ce que l'opposition formée par B. SA au commandement de payer n. XXX soit annulée et qu'il soit dit que cette poursuite irait sa voie.

En substance, elle a allégué que l'entrepreneur avait violé son obligation de diligence fondée sur l'art. 364 al. 1 CO et son obligation d'information fondée sur l'art. 365 al. 3 CO. Elle a soutenu que l'ouvrage livré comportait des défauts au sens de l'art. 368 CO et de l'art. 166 al. 2 SIA 118 découlant des carences de l'entrepreneur. La violation contractuelle avait causé un dommage que l'entrepreneur devait réparer. Le défaut avait fait l'objet d'un avis oral à l'entrepreneur dans le délai de garantie. Un avis des défauts pouvait également être implicitement déduit du fait que la facture émise par l'entrepreneur pour des travaux complémentaires avait été retenue. L'entrepreneur avait finalement avoué ne pas savoir comment procéder techniquement à l'élimination du défaut affectant l'ouvrage de sorte qu'il était manifestement incapable de remédier au défaut.

Dans sa réponse, B. SA a allégué que l'ouvrage avait été exécuté conformément aux instructions et plans de l'architecte de sorte qu'il ne présentait pas de défaut. Si des défauts devaient néanmoins être retenus, aucun avis desdits défauts ne lui avait été communiqué, subsidiairement, les défauts étaient imputables au maître d'ouvrage, plus subsidiairement encore ce dernier n'avait jamais demandé à B. SA de les réparer. Le maître de l'ouvrage n'ayant jamais fait valoir ses droits à la garantie, il ne pouvait pas réclamer de dommages et intérêts.

Par jugement du 15 avril 2021, le Tribunal de première instance a débouté la demanderesse de toutes ses conclusions.

Statuant sur appel le 19 décembre 2024, la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève l'a rejeté et confirmé le jugement entrepris. En substance, la cour cantonale a retenu que l'ouvrage avait été livré à une date comprise entre décembre 2012 et juin 2013 et qu'il était exempt de défaut. En tout état de cause, aucun avis des défauts n'avait été émis dans le délai prévu par l'art. 172 SIA 118, la demanderesse n'ayant pas démontré qu'un tel avis aurait été donné au cours d'une séance de chantier tenue le 29 avril 2013. La demanderesse n'avait pas davantage démontré que l'entrepreneur serait manifestement incapable de réparer le défaut qu'elle alléguait et avait admis ne pas le lui avoir demandé. Pour toutes ces raisons, la demanderesse n'était pas au bénéfice des droits de la garantie pour les défauts à l'encontre de la défenderesse. La responsabilité contractuelle générale pour inexécution était en outre exclue, les droits en matière de garantie primant sur celle-ci.

C.

Contre cet arrêt, qui lui a été notifié le 3 janvier 2025, la demanderesse a interjeté un recours en matière civile au Tribunal fédéral le 3 février 2025. Elle conclut à l'annulation de l'arrêt attaqué et à sa réforme en ce sens que la défenderesse soit condamnée au paiement d'un montant de 107'489 fr. 90 avec intérêts à 5 % l'an dès le 1er septembre 2015, 381'978 fr. 60 avec intérêts à 5 % l'an dès le 1er février 2015 et 546 fr. 25 avec intérêts à 5 % l'an dès le 18 octobre 2016. Elle conclut en sus à la levée de l'opposition formée par la défenderesse à sa poursuite. Subsidiairement, elle conclut à l'annulation de l'arrêt et au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision au sens des considérants.

L'intimée a conclu au rejet du recours.

La cour cantonale s'est référée aux considérants de son arrêt.

Les parties ont encore déposé des observations.

Considérant en droit :

1.

Interjeté dans le délai fixé par la loi (art. 100 al. 1 LTF) par la demanderesse qui a succombé dans ses conclusions condamnatoires (art. 76 al. 1 LTF), et dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) rendue sur appel par le tribunal supérieur du canton de Genève (art. 75 LTF) dans une affaire civile (art. 72 al. 1 LTF) dont la valeur litigieuse s'élève au moins à 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF), le recours en matière civile est en principe recevable.

2.

2.1. Le recours en matière civile peut être exercé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF), y compris le droit constitutionnel (**ATF 136 I 241** consid. 2.1; **136 II 304** consid. 2.4). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), le Tribunal fédéral n'examine en principe que les griefs invoqués, sauf en cas d'erreurs juridiques manifestes. Il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient se poser, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (**ATF 140 III 86** consid. 2, 115 consid. 2; **137 III 580** consid. 1.3). Par exception à la règle selon laquelle il applique le droit d'office, il n'examine la violation d'un droit constitutionnel que si le grief a été invoqué et motivé de façon détaillée (art. 106 al. 2 LTF; **ATF 139 I 22** consid. 2.3; **137 III 580** consid. 1.3; **135 III 397** consid. 1.4 in fine).

2.2. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Relèvent de ces faits tant les constatations relatives aux circonstances touchant l'objet du litige que celles concernant le déroulement de la procédure conduite devant l'instance précédente et en première instance, c'est-à-dire les constatations ayant trait aux faits procéduraux (**ATF 140 III 16** consid. 1.3.1 et les références citées). Le Tribunal fédéral ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes, c'est-à-dire arbitraires (**ATF 140 III 115** consid. 2; **135 III 397** consid. 1.5) ou ont été établies en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

2.3. En matière d'appréciation des preuves et d'établissement des faits, il n'y a arbitraire que lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables. Le Tribunal fédéral n'entre ainsi pas en matière sur les critiques de nature appellatoire (**ATF 142 III 364** consid. 2.4 et les références citées).

3.

Les parties ne contestent pas la qualification de contrat d'entreprise ni l'application de la norme SIA 118. Elles sont divisées sur la question de l'existence d'un avis des défauts signifié par le maître d'ouvrage à l'entrepreneur.

Le maître d'ouvrage recourant soutient que la cour cantonale a violé son droit d'être entendu dans sa composante relative à son droit à une décision motivée (art. 29 al. 2 Cst.) en ne discutant pas l'appréciation des preuves devant servir à attester de l'existence de l'avis des défauts et écarté de façon arbitraire (art. 9 Cst.) sa version des faits selon laquelle l'avis des défauts avait été donné à l'occasion de la séance de chantier du 29 avril 2013.

3.1.

3.1.1. La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu de l'art. 29 al. 2 Cst. l'obligation pour l'autorité de motiver sa décision, afin que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (**ATF 143 III 65** consid. 5.2; **142 I 135** consid. 2.1; **138 I 232** consid. 5.1; **136 V 351** consid. 4.2). Pour satisfaire à cette exigence, il suffit que l'autorité mentionne au moins brièvement les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision. Elle n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, peuvent être tenus pour pertinents (**ATF 142 II 154** consid. 4.2 et les références citées). 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 (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 et les références citées).

3.1.2. Dans le contrat d'entreprise, l'entrepreneur est tenu de livrer un ouvrage sans défaut (art. 165 al. 1 SIA 118). L'ouvrage livré est défectueux au sens de l'art. 367 al. 1 CO lorsqu'il diverge du contrat, ne possède pas les qualités promises ou les qualités auxquelles le maître pouvait s'attendre d'après les règles de la bonne foi (ATF 135 III 345 consid. 3.2; 114 II 239 consid. 5a/aa; arrêts 4A_257/2024 du 5 septembre 2024 consid. 3.1; 4A_303/2023 du 26 mars 2024 consid. 4.1.1; 4A_570/2020 du 6 avril 2021 consid. 3.1; 4A_231/2016 du 12 juillet 2016 consid. 2.2; 4A_261/2015 du 30 octobre 2015 consid. 4.3). Les règles applicables à la garantie pour les défauts (art. 368 al. 1 et 2 CO) prennent le pas sur les règles générales traitant de l'inexécution des obligations en cas de livraison d'un ouvrage défectueux (ATF 136 III 273 consid. 2.2; 117 II 550 consid. 4b/cc; TERCIER/CARRON, Les contrats spéciaux, 6e éd. 2025, n. 3802).

L'art. 169 al. 1 de la norme SIA 118 prévoit qu'en cas de défaut de l'ouvrage, le maître doit d'abord exiger de l'entrepreneur qu'il procède dans un délai convenable à l'élimination du défaut. Si l'entrepreneur n'élimine pas le défaut dans le délai que lui a fixé le maître, celui-ci a le choix entre trois solutions (art. 169 al. 1 ch. 1 à 3), parmi lesquelles persister à exiger la réfection de l'ouvrage, mais aussi faire exécuter la réfection par un tiers ou y procéder lui-même, dans les deux cas aux frais de l'entrepreneur (art. 169 al. 1 ch. 1). Selon l'art. 169 al. 2 de la norme SIA 118, lorsque l'entrepreneur a expressément refusé de procéder à l'élimination d'un défaut ou qu'il n'en est manifestement pas capable, le maître peut exercer les droits prévus par l'art. 169 al. 1 ch. 1 à 3 de la norme SIA 118 avant l'expiration du délai fixé pour la réfection (arrêt 4A_207/2024 du 5 février 2025 consid. 4.1).

3.1.2.1. Le Code des obligations prévoit qu'après la livraison de l'ouvrage, le maître doit en vérifier l'état aussitôt qu'il le peut d'après la marche habituelle des affaires, et en signaler les défauts à l'entrepreneur, s'il y a lieu (art. 367 al. 1 CO). Si les défauts ne se manifestent que plus tard, le maître doit les signaler aussitôt qu'il en a connaissance (art. 370 al. 3 CO). Les droits du maître en raison des défauts de l'ouvrage se prescrivent par deux ans à compter de la réception de l'ouvrage (art. 371 al. 1 CO et art. 172 al. 1 et 2 SIA 118).

La loi institue une fiction d'acceptation de l'ouvrage lorsque le maître ne donne pas l'avis des défauts aussitôt qu'il a connaissance de ceux-ci. L'entrepreneur est libéré de toute responsabilité à l'égard de défauts qui ont été dénoncés tardivement (cf. art. 370 al. 1 CO), tandis que les droits du maître découlant de la garantie des défauts sont frappés de péremption (arrêts 4A_260/2021 du 2 décembre 2021 consid. 5.1.2; 4A_288/2018 du 29 janvier 2019 consid. 6.1.1; 4A_251/2018 du 11 septembre 2018 consid. 3.1; 4A_231/2016 précité consid. 2.2; cf. aussi TERCIER/CARRON, Les contrats spéciaux, 6e éd. 2025, n. 2856).

Dans son avis, le maître doit indiquer quels défauts sont découverts. Cette communication ("*Anzeigepflicht*") n'est toutefois pas suffisante. Le maître doit également exprimer la volonté de ne pas reconnaître l'ouvrage comme conforme au contrat et de mettre en cause la responsabilité de l'entrepreneur ("*Rügepflicht*") (ATF 107 II 172 consid. 1a; arrêts 4A_251/2018 précité consid. 3.2; 4A_667/2016 du 3 avril 2017 consid. 4.3.2). Une certaine précision quant à la description du défaut est de mise, une déclaration toute générale exprimant le mécontentement n'étant pas suffisante (arrêts 4A_251/2018 précité consid. 3.2; 4A_82/2008 du 29 avril 2009 consid. 6.1). L'entrepreneur doit comprendre sur quels points son ouvrage est contesté (arrêts 4A_251/2018 précité consid. 3.2; 4A_293/2017 du 13 février 2018 consid. 2.2.2; 4A_643/2014 du 25 novembre 2015 consid. 3.2) et pouvoir saisir la nature du défaut, son emplacement sur l'ouvrage et son étendue, de sorte à ce qu'il puisse reconnaître ce qui lui est reproché dans son ouvrage et le constater lui-même (arrêts 4A_51/2007 du 11 septembre 2007 consid. 4.5; 4C.231/2004 du 8 octobre 2004 consid. 2.3.1; 4C.395/2001 du 28 mai 2002 consid. 2.1.1; 4C.76/1991 du 10 juillet 1991 consid. 1a; GAUCH, Der Werkvertrag, 6e éd. 2019, n. 2130; TERCIER/CARRON, op. cit., n. 3858). Quand plusieurs défauts sont en cause, il est insuffisant de mentionner uniquement les défauts principaux (arrêts 4A_251/2018

précité consid. 3.2; 4A_53/2012 du 31 juillet 2012 consid. 6.2 et 6.4, 4A_252/2010 du 25 novembre 2010 consid. 6, 4D_25/2010 du 29 juin 2010 consid. 3). Le maître n'a toutefois pas à motiver plus longuement sa position; en particulier, il n'a pas à préciser l'origine des défauts dénoncés, ni à spécifier quels droits il entend exercer (ATF 98 II 118 consid. 2; arrêts 4A_251/2018 précité consid. 3.2; 4A_293/2017 précité consid. 2.2.2; 4A_82/2008 précité consid. 6.1; 4C.76/1991 précité consid. 1a).

3.1.2.2. Déterminer le contenu des déclarations du maître quant aux défauts constatés et le moment où elles ont été émises est une question de fait. En revanche, savoir s'il a agi en temps utile et exprimé clairement quels éléments de l'ouvrage il jugeait défectueux, et s'il a ainsi sauvegardé ses droits à la garantie, est une question de droit (arrêts 4A_251/2018 précité consid. 3.4; 4A_231/2016 précité consid. 2.2).

3.1.2.3. L'entrepreneur supporte le fardeau de l'allégation objectif de l'absence d'avis des défauts ou de la tardiveté de celui-ci et le maître de l'ouvrage supporte le fardeau de la preuve de l'existence de l'avis, du fait qu'il a été émis en temps utile, de son contenu, ainsi que du moment où il a eu connaissance du défaut (séparation des fardeaux de l'allégation objectif et de la preuve; ATF 118 II 142 consid. 3a; 107 II 50 consid. 2a; arrêts 4A_303/2023 précité consid. 5.1; 4A_260/2021 précité consid. 5.1.2; 4A_537/2020 du 23 février 2021 consid. 3.3.2; 4A_288/2018 précité consid. 6.1.2; 4A_388/2017 du 22 février 2018 consid. 5.1; 4A_405/2017 du 30 novembre 2017 consid. 3.3; 4A_28/2017 du 28 juin 2017 consid. 4; 4A_231/2016 précité consid. 2.2; FRANÇOIS CHAIX, Commentaire romand, 3e éd. 2021, n. 33 ad art. 367 CO; TERCIER/CARRON, op. cit., n. 3873).

3.2. En l'espèce, la cour cantonale a examiné les prétentions du maître de l'ouvrage sous l'angle de la garantie des défauts, celui-ci ayant opté pour ce régime après la livraison de l'ouvrage.

La cour cantonale n'a pas déterminé la date exacte de la livraison de l'ouvrage. Alors que le maître d'ouvrage soutient qu'il a été livré fin mars 2013, l'entrepreneur a allégué qu'il avait été livré fin 2012. La cour cantonale a retenu que l'ouvrage avait été livré à une date comprise entre décembre 2012 et juin 2013, cette dernière date correspondant à celle de la facturation finale des prestations de la défenderesse.

Concernant l'existence d'un défaut, la cour cantonale a retenu, sur la base d'une expertise, que l'ouvrage livré par l'entrepreneur était conforme aux plans établis par l'architecte et au contrat d'entreprise. Au regard de la prestation promise, l'ouvrage ne comportait ainsi pas de défaut. Quant à l'absence d'une qualité attendue de bonne foi, la cour cantonale a considéré que celle-ci était imputable à l'auxiliaire du maître d'ouvrage - l'architecte - et que l'entrepreneur ne se trouvait pas en situation de devoir aviser le maître d'ouvrage au sens des art. 365 al. 3 CO et 25 SIA 118. L'entrepreneur pouvait donc se prévaloir d'une faute concomitante de l'auxiliaire du maître d'ouvrage.

En tout état de cause, concernant l'avis des défauts, la cour cantonale a envisagé deux événements. Le dernier en date est un courrier démontrant une contestation de la part du maître d'ouvrage, daté du 2 septembre 2015, dont il n'est plus contesté à ce stade qu'il est intervenu après l'expiration du délai de prescription de deux ans des droits du maître (art. 371 al. 1 CO), dans la mesure où ce délai avait commencé à courir au plus tard le 18 juin 2013. Le premier événement en date est un rendez-vous de chantier, tenu le 29 avril 2013, dans les locaux litigieux, réunissant C., I. et l'entreprise J. SA. Le maître d'ouvrage a soutenu qu'à cette occasion, son représentant I. avait donné avis des défauts à l'entrepreneur, ce que ce dernier conteste. La cour cantonale a retenu que le maître d'ouvrage n'avait pas prouvé avoir donné avis des défauts à l'entrepreneur à cette occasion, ni, a fortiori, prouvé le contenu qu'aurait eu un tel avis, avoir identifié le défaut, et avoir indiqué à l'entrepreneur qu'il le considérait comme responsable du défaut.

La cour cantonale a encore considéré que le maître d'ouvrage n'avait pas démontré que l'entrepreneur serait manifestement incapable de réparer ledit défaut.

En définitive, le maître de l'ouvrage n'était ainsi pas au bénéfice de la garantie pour les défauts à l'encontre de l'entrepreneur, les conditions n'en étant pas remplies.

3.3. Contre cette constatation des faits, la recourante se limite à présenter à nouveau sa propre version des faits, à savoir que I., époux du maître d'ouvrage et agissant comme son représentant, aurait, lors de la séance de chantier du 29 avril 2013, confronté l'entrepreneur à la non-conformité de l'ouvrage avec les normes anti-feu et l'aurait désigné comme responsable. Or l'entrepreneur conteste ce fait et le maître d'ouvrage n'a pas pu prouver l'existence de cet avis par un autre moyen que par les déclarations de son représentant. Invoquant l'arbitraire, la recourante se borne à soutenir que la séance ne pouvait pas avoir d'autre but que d'aviser l'entrepreneur du défaut. Toutefois, force est de constater que faute de preuve de l'existence de l'avis et de son contenu, la cour cantonale n'a pas versé dans l'arbitraire en écartant ce fait. En effet, la version de fait retenue par la cour cantonale, selon laquelle la séance avait uniquement pour but de déterminer, avec J. SA, également présente, comment corriger l'absence de protection anti-feu est tout à fait réaliste au vu des preuves discutées par la cour cantonale. Il n'est pas arbitraire non plus de retenir que C. était uniquement chargé d'informer les parties présentes des travaux effectués par l'entrepreneur. Cette version n'est en rien insoutenable au vu des preuves présentées. Il n'est donc pas arbitraire de retenir que l'avis des défauts et son contenu n'ont pas été prouvés par le simple fait que le maître d'ouvrage et l'entrepreneur étaient réunis en séance de chantier.

Le seul moyen de preuve proposé par le maître d'ouvrage étant le témoignage de son représentant I., qui affirme avoir émis un avis des défauts à cette occasion, la cour cantonale n'a pas violé le droit d'être entendu en ne discutant pas plus longuement cette preuve, dans la mesure où la défenderesse a contesté ce fait. La cour cantonale pouvait librement apprécier les preuves présentées et rejeter la simple affirmation par le représentant du maître d'ouvrage, du fait qu'il aurait respecté le devoir d'avis des défauts.

Au vu de ce qui précède, le grief d'établissement manifestement inexact des faits et de violation du droit d'être entendu du recourant quant à l'existence d'un avis des défauts doit être rejeté.

Faute d'avis des défauts, les conditions du droit à la garantie contre les défauts ne sont pas réunies. Il n'est pas nécessaire d'examiner les autres conditions du droit et les griefs que la recourante élève à leur encontre.

4.

Le recours doit être rejeté. La recourante, qui succombe, prendra à sa charge les frais judiciaires et versera à l'intimée une indemnité de dépens (art. 66 al. 1 et 68 al. 1-2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 8'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

La recourante, qui succombe, versera à l'intimée une indemnité de 9'000 fr. à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties et à la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 15 décembre 2025

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Hurni

Le Greffier : Botteron