

Tribunal fédéral – 4A_627/2020
1^{re} Cour de droit civil
Arrêt du 24 août 2021

Contrat de vente
immobilière
Immobilienkaufvertrag



Bundesgericht – 4A_627/2020
I. zivilrechtliche Abteilung
Urteil vom 24. August 2021

Clause d'exclusion de
garanties
Wegbedingung der
Gewährleistungen

Art. 199 et 200 CO
Art. 199 und 200 OR

Responsabilité du vendeur. La responsabilité du vendeur est moins stricte pour les qualités attendues que pour les qualités promises, puisque, dans le premier cas, le vice doit entraîner (au moins) une diminution notable de l'utilité prévue ou de la valeur (objective) de la chose. 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. De manière générale, la perte de valeur ou d'utilité est notable lorsque l'acheteur n'aurait pas conclu le contrat ou l'aurait conclu à des conditions différentes s'il avait connu le vice (consid. 4.1).

Dissimulation frauduleuse. La « dissimulation frauduleuse » au sens de l'art. 199 CO couvre des comportements de dol et de tromperie intentionnelle. Elle est notamment réalisée lorsque le vendeur omet d'aviser son cocontractant d'un défaut alors qu'il a une obligation de renseigner, laquelle peut découler des règles de la bonne foi. Savoir s'il existe un devoir d'informer dépend des circonstances du cas concret. Le vendeur est tenu de détromper l'acheteur lorsqu'il sait – ou devrait savoir – que celui-ci est dans l'erreur sur les qualités de l'objet ou lorsqu'il s'agit d'un défaut (notamment caché) auquel l'acheteur ne peut de bonne foi pas s'attendre, et qui revêt de l'importance pour celui-ci. Ceci présuppose que le vendeur ait une connaissance effective du défaut. L'ignorance due à une négligence même grave ne suffit pas. 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. Le vendeur est dispensé d'informer l'acheteur lorsqu'il peut de bonne foi partir du principe que l'acheteur va s'informer lui-même, qu'il va découvrir le défaut sans autre, sans difficultés. La dissimulation doit être intentionnelle ; le dol éventuel suffit (consid. 4.2).

Nulle violation de l'art. 199 CO ne se conçoit donc sur le fondement de garanties qui n'ont pas été données à l'acheteur (consid. 6.2).

Haftung der Grundstückverkäufers. Die Haftung des Verkäufers ist bei erwarteten Eigenschaften weniger streng als bei zugesicherten Eigenschaften, da im ersten Fall der Mangel (zumindest) zu einer erheblichen Minderung des beabsichtigten Nutzens oder des (objektiven) Wertes der Sache führen muss. Wie hoch die Anforderungen an die erwartete Qualität sind, hängt vom Inhalt des Vertrags, den Regeln des guten Glaubens und den sonstigen Umständen des konkreten Falles ab. Generell ist der Wert- oder Nutzungsverlust beachtlich, wenn der Käufer den Vertrag nicht oder zu anderen Bedingungen abgeschlossen hätte, wenn er den Mangel gekannt hätte (E. 4.1).

Arglistige Verschweigen. Das "arglistige Verschweigen" im Sinne von Art. 199 OR umfasst Verhaltensweisen der absichtlichen Täuschung und Irreführung. Sie liegt insbesondere vor, wenn der Verkäufer seinen Vertragspartner nicht auf einen Mangel hinweist, obwohl er eine Informationspflicht hat, die sich aus den Regeln des guten Glaubens ergeben kann. Ob eine Informationspflicht besteht, hängt von den Umständen des konkreten Falles ab. Der Verkäufer ist verpflichtet, den Käufer eines Besseren zu belehren, wenn er weiß - oder wissen sollte -, dass der Käufer über die Eigenschaften des Gegenstandes irrt, oder wenn es sich um einen (insbesondere versteckten) Mangel handelt, mit dem der Käufer nach Treu und Glauben nicht rechnen konnte und der für den Käufer von Bedeutung ist. Dies setzt voraus, dass der Verkäufer tatsächlich Kenntnis von dem Mangel hat. Unkenntnis aufgrund von selbst grober Fahrlässigkeit reicht nicht aus. Die Kenntnis muss nicht unbedingt vollständig sein oder sich auf alle Einzelheiten beziehen; es reicht aus, dass der Verkäufer ausreichend über die Ursache, die den Mangel verursacht, orientiert ist, so dass er nach dem Grundsatz von Treu und Glauben verpflichtet ist, den Käufer darüber zu informieren. Der Verkäufer ist von der Pflicht zur Information des Käufers befreit, wenn er in gutem Glauben davon ausgehen kann, dass der Käufer sich selbst informieren wird, dass er den Mangel ohne weiteres,

ohne Schwierigkeiten entdecken wird. Das Verschweigen muss absichtlich geschehen; Eventualvorsatz genügt (E. 4.2).

Ein Verstoß gegen Art. 199 OR ist daher nicht auf der Grundlage von Garantien denkbar, die dem Käufer nicht gegeben wurden (E. 6.2).

Composition

Mmes et M. les Juges fédéraux
Hohl, Présidente, Rüedi et May Canellas.
Greffière: Mme Godat Zimmermann.

Participants à la procédure

A.,
représenté par Me Pierre Banna,
recourant,

contre

B.,
représenté par Me Christian Ferrazino,
intimé.

Objet

contrat de vente immobilière,

recours contre l'arrêt rendu le 2 octobre 2020 par la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève (C/14338/2015, ACJC/1412/2020).

Faits :

A.

A.a. B. était propriétaire d'une parcelle à... (GE) qui supportait deux maisons d'habitation (A et B), construites entre 1986 et 1987 sur les bases d'un bâtiment préexistant et séparées par une piscine commune.

A.b. En 2013, il a effectué des travaux de réfection et de transformation des toitures des deux villas et des garages (remplacement de la couverture en Eternit par du bardeau canadien, ajout d'isolation, interventions de ferblanterie et sur la charpente), sans recourir aux services d'une entreprise spécialisée.

Il a également réalisé certains travaux d'entretien sur la piscine (pose d'une nouvelle couche d'enduit étanche), qu'il mettait en eau et utilisait l'été, la dernière fois en 2013.

Courant 2013, il a envisagé de combler la piscine pour la transformer en garage à voitures. Il a alors fait effectuer deux sondages sur le haut des murs de la piscine, par carottages de 30 centimètres de diamètre, qu'il a ensuite rebouchés en maçonnerie puis étanchés au moyen d'un enduit ad hoc.

A.c. B. a personnellement occupé les deux villas jusqu'en 2014, avec des membres de sa famille.

A.d. Début 2014, il a mandaté un courtier immobilier, lequel a proposé à A. d'acquérir la villa B pour le prix de 1'790'000 fr.

Dans ce contexte, B. (et/ou pour lui son courtier immobilier) a indiqué à A. qu'il avait personnellement effectué les travaux de réfection des toitures de la villa B et de son couvert à voitures, et que la piscine avait été mise en eau et utilisée encore en été 2013.

Lors des visites de la villa B par A., la piscine n'était pas en eau et sa machinerie, d'origine, n'était plus opérationnelle. B. avait alors indiqué à l'intéressé que la remise en service de la piscine ne nécessiterait que le remplacement d'une pompe, pour le prix de 300 fr.

A.e. Les 24 et 25 février 2014, A. a offert à B., qui a accepté, d'acquérir la villa B "en l'état" pour le prix de 1'600'000 fr., tenant compte selon lui notamment de l'âge du bâtiment, de son état et de quelque 150'000 fr. de "travaux à effectuer".

Par acte du 27 mars 2014, B. a divisé en deux la parcelle supportant les deux villas; la nouvelle parcelle n° xxx sur laquelle est sise la villa B intègre depuis lors la moitié de la surface de la piscine et bénéficie d'une servitude d'usage pour l'autre moitié de celle-ci, sise sur la nouvelle parcelle n° yyy (villa A).

Simultanément, par acte du même jour, il a vendu à A. la parcelle n° xxx d'une surface de 562 m² et supportant la villa B (180 m² habitables, 8 pièces, 5 salles d'eau, terrasses, garage et demi-piscine) pour le prix de 1'600'000 fr.

Sous la rubrique "Garanties", l'acte de vente stipulait notamment ce qui suit:

"Absence de garantie du vendeur

L'acquéreur acquiert l'immeuble dans son état actuel; avec toutes ses parties intégrantes et ses accessoires, sans exception ni réserve, déclarant bien le connaître.

La vente est conclue sans garantie en raison des contenances, qui sont indicatives et résultent du Cadastre, et sans garantie quant aux défauts éventuels de la chose vendue, notamment en raison de l'état du sol et du sous-sol.

L'acquéreur déclare savoir qu'il sera ainsi privé des garanties prévues par la loi (garantie pour défaut de contenance et garantie pour les défauts), soit notamment des actions en résolution du contrat, en réduction du prix ou en dommages intérêts. Cette clause d'exclusion de garantie n'est toutefois valable que pour autant que la loi le permette et n'est notamment pas applicable aux défauts que le vendeur aurait frauduleusement dissimulés à l'acquéreur. (...) "

A.f. Le 28 août 2014, l'acquéreur a signalé et reproché au vendeur, en substance, que la piscine n'était pas en état de fonctionnement et nécessitait à son avis une remise en état, et que la charpente de la toiture du garage présentait un défaut structurel entraînant un risque d'effondrement.

A.g. Durant l'hiver 2014/2015, la toiture de la villa a présenté des fuites.

A.h. Le 26 mars 2015, l'acquéreur a réitéré au vendeur, en les précisant, ses doléances relatives à la piscine et à la charpente du garage. Il s'est également plaint de l'état de la ferblanterie de la toiture de la villa, indiquant qu'elle laissait passer des infiltrations d'eau dans le séjour.

A.i. L'intervention ponctuelle d'une entreprise de couverture commise par l'acquéreur a permis de remédier à ces infiltrations, au moins temporairement.

A.j. Le 25 septembre 2015, l'acquéreur a requis le séquestre - sans poursuite ni action préalable - des biens du vendeur en garantie de ses prétentions découlant de la vente du 27 mars 2014. Le séquestre a été ordonné le 28 septembre 2015 à hauteur de 200'000 fr.; il a été exécuté le 1^{er} octobre 2015.

B.

B.a. Par demande du 11 janvier 2016, faisant suite à l'échec de la conciliation, A. a assigné B. en garantie des défauts de la villa vendue et en validation de séquestre (art. 279 LP). Il a conclu principalement in fine au paiement de 204'377 fr.80 avec intérêts et à la validation à due concurrence

du séquestre susmentionné.

Le Tribunal de première instance du canton de Genève a ordonné une expertise de l'immeuble vendu, visant à déterminer l'existence et, le cas échéant, l'étendue des différents défauts invoqués en relation avec la toiture, la charpente du couvert à voitures et la piscine. L'expert a rendu son rapport le 21 juin 2019.

Par jugement du 24 janvier 2020, le tribunal a condamné le vendeur à payer à l'acquéreur la somme de 2'000 fr. avec intérêts - équivalant au coût de réfection de la charpente du couvert à voitures -, a validé à due concurrence le séquestre exécuté à l'encontre du vendeur, les parties étant déboutées de toutes autres conclusions.

B.b. Par arrêt du 2 octobre 2020, la Cour de justice du canton de Genève, statuant sur appel de l'acquéreur, a confirmé ce jugement. Ses motifs seront évoqués dans les considérants en droit du présent arrêt, dans la mesure utile à la discussion des griefs du recourant.

C.

A. interjette un recours en matière civile, reprenant les conclusions en paiement et en validation de séquestre formulées dans sa demande.

Dans sa réponse, B. conclut au rejet du recours.

Pour sa part, la cour cantonale se réfère aux considérants de son arrêt.

Par ordonnance présidentielle du 21 décembre 2020, l'effet suspensif a été conféré au recours, ni l'autorité précédente ni l'intimé ne s'opposant formellement à son octroi.

Considérant en droit :

1.

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont réalisées sur le principe, notamment celles afférentes à la valeur litigieuse minimale de 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF) et au délai de recours (art. 100 al. 1 LTF).

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 se posent, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (ATF 142 III 364 consid. 2.4; 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 144 II 313 consid. 5.1; 142 II 369 consid. 2.1; 142 III 364 consid. 2.4; 139 I 229 consid. 2.2).

2.2. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes ou découlent d'une violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). "Manifestement inexactes" signifie ici "arbitraires" (ATF 143 I 310 consid. 2.2; 141 IV 249 consid. 1.3.1; 140 III 115 consid. 2; 135 III 397 consid. 1.5). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l'art. 106 al. 2 LTF (ATF 140 III 264 consid. 2.3 et les références). La partie qui entend attaquer les faits constatés

par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi les conditions précitées seraient réalisées (ATF 140 III 16 consid. 1.3. et les références). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables (ATF 145 IV 154 consid. 1.1; 142 III 364 consid. 2.4; 140 III 264 consid. 2.3). Si elle souhaite obtenir un complètement de l'état de fait, la partie doit aussi démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes en conformité avec les règles de procédure les faits juridiquement pertinents à cet égard et les moyens de preuve adéquats (ATF 140 III 86 consid. 2). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1). Aucun fait nouveau ni preuve nouvelle ne peut être présenté à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente (art. 99 al. 1 LTF).

En matière de constatations de fait et d'appréciation des preuves, il y a arbitraire lorsque le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, lorsqu'il a omis sans raisons objectives de tenir compte des preuves pertinentes ou encore lorsqu'il a tiré des déductions insoutenables à partir des éléments recueillis (ATF 140 III 264 consid. 2.3; 137 III 226 consid. 4.2; 136 III 552 consid. 4.2; 134 V 53 consid. 5.3; 129 I 8 consid. 2.1).

3.

Il est constant que les parties sont liées par un contrat de vente (art. 184 al. 1 CO) portant sur un immeuble (art. 216 ss CO), dans lequel elles ont prévu une clause d'exclusion de garantie.

Dans son appel, le recourant n'avait émis aucun grief quant au montant de 2'000 fr. obtenu au titre des frais de réfection de la charpente du couvert à voitures. A ce stade, le litige ne porte donc plus que sur deux éléments que l'acquéreur tient pour défectueux et pour lesquels il réclame une moins-value (art. 205 al. 1 CO), à savoir la toiture de la villa ainsi que la piscine.

4.

4.1. 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) (ATF 131 III 145 consid. 3). 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). **La responsabilité du vendeur est moins stricte pour les qualités attendues que pour les qualités promises, puisque, dans le premier cas, le vice doit entraîner (au moins) une diminution notable de l'utilité prévue ou de la valeur (objective) de la chose** (VENTURI/ZEN-RUFFINEN, in Commentaire romand, Code des obligations I, 3e éd. 2021, nos 7, 17 et 18 ad art. 197 CO; TERCIER/BIERI/CARRON, Les contrats spéciaux, 5e éd. 2016, nos 687 et 693 p. 98/99). **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.** De manière générale, la perte de valeur ou d'utilité est notable lorsque l'acheteur n'aurait pas conclu le contrat ou l'aurait conclu à des conditions différentes s'il avait connu le vice (VENTURI/ZEN-RUFFINEN, op. cit., nos 17 et 20 ad art. 197 CO; ERICH RÜEGG, in Der Grundstückskauf, Alfred Koller éd., 3e éd. 2017, n° 76 p. 193/194; TERCIER/BIERI/CARRON, op. cit., n° 691 p. 99; HANS GIGER, Berner Kommentar, 1979, n° 68 ad art. 197 CO).

La responsabilité du vendeur n'est pas engagée lorsque l'acheteur connaissait le défaut ou aurait pu et dû le connaître. Il appartient au vendeur de prouver que cette hypothèse est réalisée (art. 200 CO; (HEINRICH HONSELL, in Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7e éd. 2020, n° 6 ad art. 200 CO; TERCIER/BIERI/CARRON, op. cit., n° 695 p. 99). **Dans la mesure où l'acheteur connaît le vice - ou devrait le connaître - et accepte sans réserve la chose, il n'y a pas de défaut, puisque la chose livrée correspond alors à ce que l'acheteur pouvait attendre conformément au contrat** (VENTURI/ZEN-

RUFFINEN, op. cit., n° 1 ad art. 200 CO; TERCIER/BIERI/CARRON, op. cit., n° 695 p. 99). L'art. 200 al. 2 CO présume la connaissance du défaut lorsqu'il est reconnaissable pour une personne faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances; il s'agit d'un cas d'application de l'art. 3 al. 2 CC (VENTURI/ZEN-RUFFINEN, op. cit., n° 6 ad art. 200 CO). L'art. 200 al. 2 CO réserve le cas où le vendeur a affirmé à l'acheteur que le défaut n'existait pas.

4.2. Les parties peuvent convenir de supprimer ou restreindre la garantie pour les défauts. Cependant, une telle clause est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l'acheteur les défauts de la chose (art. 199 CO).

La "dissimulation frauduleuse" au sens de cette disposition couvre des comportements de dol, de tromperie intentionnelle (arrêts 4A_619/2013 du 20 mai 2014 consid. 4.1, in RNR 2017 118; 4A_301/2010 du 7 septembre 2010 consid. 3.2, in SJ 2011 I 17; cf. ATF 81 II 138 consid. 3). Elle est notamment réalisée lorsque le vendeur omet d'aviser son cocontractant d'un défaut alors qu'il a une obligation de renseigner, laquelle peut découler des règles de la bonne foi. Savoir s'il existe un devoir d'informer dépend des circonstances du cas concret. Le vendeur est tenu de détromper l'acheteur lorsqu'il sait - ou devrait savoir - que celui-ci est dans l'erreur sur les qualités de l'objet (FRANCO PEDRAZZINI, La dissimulation des défauts dans les contrats de vente et d'entreprise, 1992, n° 438 p. 86) ou lorsqu'il s'agit d'un défaut (notamment caché) auquel l'acheteur ne peut de bonne foi pas s'attendre, et qui revêt de l'importance pour celui-ci (cf. ATF 131 III 145 consid. 8.1; 66 II 132 consid. 6; PEDRAZZINI, op. cit., n° 438 p. 86; GIGER, op. cit., nos 42 et 44 ad art. 199 CO). **Ceci présuppose que le vendeur ait une connaissance effective du défaut; l'ignorance due à une négligence même grave ne suffit pas (arrêts 4A_619/2013 précité consid. 4.1; 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). Le vendeur est dispensé d'informer l'acheteur lorsqu'il peut de bonne foi partir du principe que l'acheteur va s'informer lui-même, qu'il va découvrir le défaut sans autre, sans difficultés (arrêts 4A_619/2013 précité consid. 4.1; 4A_70/2011 du 12 avril 2011 consid. 4.1, in RNR 2012 300; 4C.16/2005 du 13 juillet 2005 consid. 2.1, in RNR 2007 281; GIGER, op. cit., n° 43 ad art. 199 CO). La dissimulation doit être intentionnelle; le dol éventuel suffit (arrêts précités 4A_619/2013 consid. 4.1; 4A_301/2010 consid. 3.2).

4.3. Savoir dans quelles circonstances se sont déroulés les pourparlers, respectivement la conclusion du contrat, et s'il y a eu une quelconque manoeuvre frauduleuse de la part d'une partie relève des constatations de fait (cf. arrêt 4A_217/2009 du 3 novembre 2009 consid. 2.4).

5.

5.1. S'agissant de la toiture de la villa, les juges cantonaux ont écarté les prétentions de l'acquéreur au terme du raisonnement suivant.

La toiture a présenté des fuites durant l'hiver 2014/2015, soit moins d'une année après la vente de la villa litigieuse. Elle avait fait l'objet de travaux de rénovation exécutés par le vendeur en 2013, travaux qui, par certains aspects, n'étaient pas conformes aux règles de l'art et étaient à l'origine des infiltrations constatées. Elle est dès lors grevée de défauts. L'expertise ordonnée par le tribunal a permis de vérifier que ces défauts n'étaient pas décelables par un non-spécialiste au moment de la vente.

Compte tenu de la clause d'exclusion de garantie figurant dans le contrat de vente, il s'agissait dès lors de savoir si le vendeur en avait frauduleusement dissimulé l'existence à l'acquéreur (art. 199 CO). A cet égard, rien ne permettait d'affirmer que le vendeur ait eu conscience du caractère non conforme ou non durable des travaux qu'il avait réalisés sur la toiture, ni qu'il ait à dessein effectué des travaux défectueux. **La bonne foi en affaires lui imposait seulement de révéler à l'acquéreur que des travaux avaient été réalisés récemment sur la toiture et que ceux-ci n'étaient pas l'ouvrage de professionnels, ce qu'il a précisément fait en indiquant à l'acquéreur qu'il avait effectué lui-même**

ces travaux. Partant, les travaux de toiture dénoncés par l'acquéreur tombaient sous le coup de l'exclusion de garantie convenue contractuellement.

5.2. Le recourant soutient que le vendeur, respectivement la courtière mandatée par celui-ci, lui ont certifié, avant la signature de l'acte de vente, que la toiture de la villa avait été "refaite à neuf"; en d'autres termes, que la toiture était neuve, et non seulement refaite. La cour cantonale aurait versé dans l'arbitraire en ne le constatant pas.

L'autorité précédente a retenu en fait que le vendeur (et/ou pour lui son courtier immobilier) avait indiqué à l'acquéreur qu'il avait personnellement effectué les travaux de réfection des toitures de la villa et du couvert, et non pas que la toiture de la maison était neuve. Pour sa part, la courtière avait indiqué, lors de son audition comme témoin, avoir confirmé à l'acquéreur que "la toiture de la villa à... avait été refaite". Certes, à la même occasion, elle avait répondu comme suit à une question posée par le conseil de l'acquéreur: "La piscine et la toiture ne devaient pas être rénovées. La toiture était neuve. (...)" Cela étant, il ne s'agit pas là de propos qu'elle aurait tenus à l'acquéreur. Comme la cour cantonale l'a observé, la courtière a simplement exprimé sa propre connaissance de l'état de la toiture. Par ailleurs, ce qui aurait été indiqué par le vendeur à d'autres propriétaires n'est pas déterminant. Il n'y a dès lors nul arbitraire logé derrière les constatations de la cour cantonale.

Ceci étant posé, il n'est pas possible de suivre le recourant lorsqu'il assimile l'information qu'il prétend avoir reçue (selon laquelle la toiture aurait été neuve) à une assurance expresse qui ne serait pas affectée par la clause d'exclusion de garantie, en s'en référant à la jurisprudence de la cour de céans (ATF 109 II 24 consid. 4; cf. également arrêts 4A_353/2014 du 19 novembre 2014 consid. 1.3.1; 4A_514/2020 du 2 novembre 2020 consid. 6.2.2). Le grief de violation de l'art. 199 CO s'épuisant dans cette logique, il ne peut qu'être rejeté, tout comme le moyen voulant que l'admission des conclusions relatives au couvert à voitures dicte celle des conclusions relatives à la toiture de la villa et à la piscine.

6.

6.1. En ce qui concerne la piscine, les juges cantonaux ont jugé que l'acquéreur n'a pas démontré qu'elle n'était pas en état de fonctionnement au moment de la vente, moyennant remplacement d'une pompe. Le défaut prétendu n'était dès lors pas avéré.

Selon l'autorité précédente, l'expertise a certes mis en lumière que la piscine et ses installations étaient vétustes, présentaient des traces d'usure et ne correspondaient plus aux standards de construction actuels; notamment, la liaison entre les bords du bassin et la dalle en terrasse n'était pas bonne et était susceptible de donner lieu à des infiltrations d'eau dans le local technique. L'expert a précisé toutefois que seule une remise en eau de la piscine - à laquelle le recourant n'avait jamais procédé - permettrait d'établir un éventuel défaut d'étanchéité de son bassin et des scellements des éléments incorporés. A défaut, le bon fonctionnement de la piscine et de ses installations techniques ne pouvait être vérifié. Sous réserve du remplacement de certaines pièces telles qu'une pompe, il ne peut donc être affirmé que, lors de l'achat de la villa, la piscine n'était pas en état d'être mise en eau et utilisée. Il n'est par ailleurs pas établi que des fuites auraient été constatées lorsque, postérieurement à la vente, une entreprise a rempli la piscine d'une cinquantaine de centimètres d'eau, à la demande d'un voisin du recourant. S'agissant des déclarations du vendeur, celui-ci a uniquement indiqué au recourant que la piscine, qui n'était pas en eau lors de la vente, avait été utilisée pour la dernière fois en été 2013 et que sa remise en fonction ne nécessitait que le remplacement d'une pompe pour le prix d'environ 300 fr. Or, le caractère inexact de ces affirmations n'est pas vérifié. Quant aux éventuelles imperfections et défauts de la piscine découlant de sa vétusté, que l'intimé n'a pas cachée au recourant, elles tombent sous le coup de l'exclusion de la garantie convenue contractuellement.

6.2. Le recourant est d'avis que la cour cantonale a derechef versé dans l'arbitraire. Si l'on suit bien ses explications, l'autorité précédente aurait constaté que "lors de sa visite ayant précédé la vente de la villa, (il) aurait de lui-même pu constater que la machinerie de la piscine n'était plus opérationnelle".

En réalité, l'arrêt attaqué relève que "lors des visites de la villa B par (l'acquéreur), la piscine n'était pas en eau et sa machinerie, d'origine, n'était plus opérationnelle". Ceci n'est pas antinomique avec la constatation selon laquelle le vendeur lui a "indiqué que sa remise en service ne nécessiterait que le remplacement d'une pompe, pour le prix de 300 fr.", contrairement à ce que le recourant soutient. Plus loin dans son recours, il discerne un arbitraire dans le constat selon lequel "la machinerie d'origine n'était plus opérationnelle" lors des visites de la villa B. Mais il ne conteste pas que le vendeur lui a indiqué que "sa remise en service ne nécessiterait que le remplacement d'une pompe, pour le prix de 300 fr. " Or, ceci présuppose nécessairement que la machinerie n'était pas opérationnelle.

Le recourant cite encore le rapport d'expertise judiciaire pour démontrer que le remplacement de la pompe n'eût pas suffi à une remise en service. Cela étant, le rapport n'est pas suffisamment affirmatif pour que l'on puisse conclure que la cour cantonale a versé dans l'arbitraire: l'expert se montre certes critique par rapport aux installations techniques, sans toutefois aller jusqu'à affirmer que la machinerie - toute "bricolée" qu'elle soit - ne fonctionnerait pas moyennant le remplacement de la pompe en question et qu'une remise en route se heurterait à un échec. Le grief ne peut dès lors qu'être rejeté. Le raisonnement de la cour cantonale pouvait légitimement s'arrêter là. Ce n'est en effet qu'en présence d'un défaut au sens décrit plus haut (consid. 4.1) que le vendeur peut être tenu à garantie. Le recourant soutient entre les lignes que le vendeur lui aurait affirmé, par l'intermédiaire de sa courtière, que la piscine était "en ordre". Rien de tel ne ressort toutefois de l'arrêt cantonal ni de l'audition de la courtière en question. Nulle violation de l'art. 199 CO ne se conçoit donc sur le fondement de garanties qui n'ont pas été données à l'acheteur.

7.

Sur le vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté.

Le recourant prendra à sa charge les frais judiciaires (art. 66 al. 1 LTF) et versera des dépens à l'intimé (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 6'000 fr., sont mis à la charge du recourant.

3.

Le recourant versera à l'intimé une indemnité de 7'000 fr. à titre de dépens.

4.

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

Lausanne, le 24 août 2021

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

La Présidente : Hohl

La Greffière : Godat Zimmermann