

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

4A 437/2020

Arrêt du 29 décembre 2020

Ire Cour de droit civil

Composition
Mmes les Juges fédérales
Kiss, présidente, Niquille et May Canellas.
Greffière: Mme Raetz.

Participants à la procédure

A. _____,
représenté par Me Patrick Blaser,
recourant,

contre

B. _____,
représentée par Me Pascal Pétroz,
intimée,

1. C. _____ SA,
représentée par Me Peter Pirkli,
2. D. _____ AG,
représentée par Me Dominique Burger,
3. E. _____,
représenté par Me Jacopo Rivara,
parties intéressées.

Objet
promesse de vente et d'achat; dol,

recours contre l'arrêt rendu le 17 juin 2020 par la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève (C/27750/2017; ACJC/887/2020).

Faits :

A.

A.a. Au printemps 2016, B. _____, ressortissante de la République de Malte, était domiciliée dans le canton du Valais. Ayant l'intention de s'installer à Genève, elle a mandaté un avocat de l'étude D. _____ SA pour la conseiller au sujet des aspects fiscaux. Pour ses affaires personnelles, elle était assistée de F. _____ collaboratrice d'un family office au service de sa famille.

En 2016, G. _____, l'un des administrateurs de C. _____ SA, a été chargé par l'époux de B. _____ de trouver un appartement à Genève pour celle-ci.

A. _____ était propriétaire de deux lots, soit un appartement de cinq pièces et un autre de trois pièces, dans un immeuble constitué en propriété par étages à Genève (ci-après: la PPE). Ils étaient mitoyens et constituaient les seuls appartements du troisième étage de l'immeuble. Ils comprenaient chacun une cuisine, des salles de bain et une porte palière.

Aux termes d'un procès-verbal du 17 avril 2012 d'une assemblée de la PPE, A. _____ a été autorisé par les copropriétaires à créer une ouverture dans le mur séparant ses deux lots. Sa demande de pouvoir bénéficier de la jouissance exclusive de la partie commune (palier) située devant l'entrée de ses appartements a été refusée.

A teneur de la plateforme internet SADConsult, accessible au public, A. _____ a sollicité de l'autorité compétente, en mai 2012, une autorisation de réunir ses deux lots, selon la loi genevoise sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en

faveur des locataires et de l'emploi) du 25 janvier 1996 (LDTR; RS/GE L 5 20). Sa requête a fait l'objet d'un refus en septembre 2012 et le recours qu'il a interjeté n'a pas abouti.

Lors des assemblées de la PPE de 2013, 2014 et 2015, A. _____ a réitéré sa demande formulée en 2012, en vain.

En 2015, A. _____ a procédé, sans l'autorisation légale nécessaire, à une ouverture de 1,10 mètres dans le mur séparant ses deux lots. Cela n'apparaît pas au Registre foncier.

A.b. Au début de l'année 2016, mis en relation par C. _____ SA, A. _____ et B. _____ ont entamé des pourparlers pour l'achat-vente des deux lots précités.

G. _____ a déclaré devant le tribunal de première instance que lors de la visite, il s'était rendu compte qu'il y avait deux appartements réunis par l'ouverture précitée. Il avait présenté à B. _____ les deux appartements en tant qu'un, mais avec deux prix.

A. _____ a admis en audience ne pas avoir mentionné à B. _____ qu'il ne détenait pas d'autorisation pour relier les deux appartements car cette question, selon lui, ne se posait pas. En effet, il vendait deux appartements; ceux-ci communiquaient par l'ouverture au salon approuvée par les copropriétaires et la prénommée envisageait de les relier par le palier.

B. _____ a expliqué qu'elle cherchait un appartement d'environ 200 m². L'ouverture reliant les appartements ne l'avait pas interpellée. Elle ignorait qu'une telle réunion était soumise à autorisation.

F. _____ a déclaré que lors de sa visite, les appartements apparaissaient comme un seul bien. Le fait qu'il y avait plusieurs lots ne l'avait pas interpellée.

A.c. A la fin du mois d'avril 2016, des négociations sont intervenues sur le prix des deux appartements.

En particulier, par courrier du 2 mai 2016, contresigné par A. _____, B. _____ lui faisait part de son accord d'acheter les deux lots d'une surface de 205 m² au prix de 5'775'000 fr., à la condition d'obtenir un permis de séjour à Genève. Elle s'engageait à verser un acompte de 577'500 fr. sur le compte du notaire E. _____, et à déposer dans les trois mois sa demande de permis.

B. _____ a procédé au versement de l'acompte le 18 mai 2016.

A.d. F. _____ a acquis pour elle-même deux studios. Au moment de la signature de la vente à terme, en mai 2016, le vendeur l'avait informée être au bénéfice d'une autorisation selon la LDTR afin d'abattre le mur séparant les deux biens. A cette occasion, elle a découvert l'existence de cette loi et la difficulté à obtenir une telle autorisation.

A.e. Lors d'une assemblée de la PPE du 23 juin 2016, A. _____ a à nouveau sollicité des copropriétaires de pouvoir bénéficier de la jouissance exclusive de la partie commune située devant l'entrée de ses appartements. Sa demande a été acceptée moyennant l'établissement d'un contrat de location portant sur cette partie commune pour une durée de 10 ans renouvelable.

A.f. Par courriel du 22 juillet 2016 de F. _____ B. _____ a adressé à l'étude D. _____ SA le projet de la promesse de vente et d'achat transmis par E. _____.

Selon le projet, le promettant-vendeur avait requis des copropriétaires, le 23 juin 2016, l'établissement du contrat de location précité. Le promettant-acquéreur reprendrait le bail lors de la vente définitive.

Les avocats de l'intéressée ont sollicité du notaire l'ajout d'une condition suspensive en lien avec la remise du document par lequel l'administrateur de la PPE confirmait son accord avec le transfert du bail.

Ils ont déclaré devant le tribunal de première instance avoir insisté sur ce point car ils ignoraient que les appartements étaient réunis par l'intérieur.

F. _____ a expliqué en audience que le bail portant sur le palier revêtait peu d'importance puisque les appartements étaient déjà réunis de l'intérieur.

A.g. Le 28 juillet 2016, B. _____ et A. _____ ont conclu auprès de E. _____ une " Promesse de vente et d'achat [...], Deux appartements " (ci-après: la promesse), pour un prix global de 5'775'000 fr. (4'150'000 fr. et 1'625'000 fr.). La signature de l'acte définitif était fixée au 16 janvier 2017 au plus tard.

La promesse comprenait notamment les clauses suivantes:

" Le promettant-acquéreur prendra l'immeuble et les locaux correspondant aux biens immobiliers promis-vendus, qu'il déclare bien connaître pour les avoir vus et visités préalablement aux présentes, dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en possession et jouissance " (art. 2.10).

---.] Le promettant-vendeur garantit néanmoins qu'il n'a actuellement connaissance d'aucun défaut dont le promettant-acquéreur n'aurait pu se rendre compte lors de la visite des biens immobiliers promis-vendus " (art. 2.12).

" Le promettant-acquéreur se réserve en outre la possibilité [...] de ne pas donner suite à la présente promesse de vente et d'achat, sans être redevable d'une quelconque pénalité ou indemnité, au cas où elle n'obtiendrait pas, d'ici au 16 janvier 2017, son permis de séjour B dans le canton de Genève. [...] " (art. 6.2).

" Au cas où, pour une raison quelconque, autre que celles ci-dessus prévues au paragraphe " condition résolutoires " ou que l'absence du document prévu en page trois à la fin du préambule (l'accord de l'administrateur de la PPE quant au transfert de bail), devant être remis impérativement par le promettant-vendeur lors de la signature de l'acte de vente et d'achat définitif, et en cas de force majeure [e] réservé, le promettant-acquéreur ne donnerait pas suite à la présente promesse de vente et d'achat, l'acompte de 577'500 fr. présentement versé par ce dernier demeurerait définitivement acquis au promettant-vendeur, à titre de dédit " (art. 7).

En audience, E. _____ a déclaré qu'il ignorait l'ouverture reliant les deux appartements.

A.h. Le 17 octobre 2016, un avocat de D. _____ SA a informé A. _____ que sa mandante obtiendrait un permis de séjour à Genève sans difficultés, mais que des complications d'ordre fiscal et pratique liées à la séparation de B. _____ et son époux se présentaient, raison pour laquelle il avait été décidé de procéder au changement de domicile au début de l'année 2017.

A.i. Par courriel du 5 décembre 2016, F. _____ a demandé aux avocats de l'étude D. _____ SA de vérifier si la réunion des appartements bénéficiait d'une autorisation LDTR. Selon elle, cela devait être le cas.

En audience, F. _____ a expliqué avoir soudainement pensé à la nécessité d'une telle autorisation.

Le lendemain, il lui a été répondu qu'une telle autorisation faisait défaut, ce dont B. _____ était au courant puisqu'elle achetait deux appartements reliés par une partie commune. Le propriétaire avait tenté en vain d'obtenir la privatisation du palier, raison pour laquelle un bail avait été accordé, qui lui serait transféré.

A.j. Le 12 décembre 2016, B. _____ a demandé à G. _____ si A. _____ lui avait fourni l'autorisation précitée.

Par courriel du même jour, elle a expliqué à ses avocats qu'au vu de l'ouverture unissant les appartements, elle était partie du principe que cette réunion avait été autorisée. Elle souhaitait savoir si des difficultés pourraient se présenter à cet égard avec les autorités ou ses voisins.

A.k. Le 13 décembre 2016, A. _____ a informé G. _____ qu'il était disposé à rétablir la cloison à ses frais et que l'acheteuse pourrait alors passer entre ses appartements par le palier commun qu'elle avait " maintenant le droit de privatiser ".

A.l. Par courrier du 22 décembre 2016, B. _____ a invalidé la promesse pour cause de dol, au motif que A. _____ lui avait sciemment caché ne pas détenir d'autorisation LDTR pour la création d'une ouverture entre les appartements. Elle a notamment demandé le remboursement de la somme consignée.

Le 5 janvier 2017, A. _____ a contesté cette invalidation, en soutenant que la promesse portait sur deux appartements et n'était pas subordonnée à la condition de l'obtention d'une telle autorisation.

A.m. Le 17 janvier 2017, E. _____ a informé les parties être dans l'obligation de verser la somme consignée à A. _____, conformément à la promesse. Il a expliqué que la non-obtention du permis de séjour résultait de la suspension de la procédure y relative par B. _____. Il a procédé au versement le 7 juin 2017.

A.n. Le 28 juin 2017, A. _____ a vendu les appartements à deux acheteurs différents pour 3'700'000 fr., respectivement 1'525'000 francs.

B.

B.a. B. _____ a saisi le Tribunal de première instance du canton de Genève d'une demande dirigée

contre A. _____ en vue d'obtenir le paiement de la somme de 577'500 fr. avec intérêts, ainsi que de plusieurs montants correspondant aux honoraires de ses avocats et de E. _____. Subsidiairement, elle a sollicité, en particulier, la condamnation de E. _____, C. _____ SA et D. _____ SA à lui verser ces sommes.

Par jugement du 13 août 2019, le tribunal a, en particulier, débouté B. _____ de toutes ses conclusions (ch. 1 du dispositif). En substance, il a considéré qu'elle avait failli dans la démonstration du dol prétendument commis par A. _____. Par ailleurs, aucun reproche ne pouvait être formulé à l'encontre de E. _____, C. _____ SA et D. _____ SA.

B.b. B. _____ a interjeté appel à l'encontre de ce jugement auprès de la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève, en reprenant l'ensemble des conclusions formulées devant le tribunal de première instance.

Par arrêt du 17 juin 2020, la cour cantonale a notamment annulé le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué et, statuant à nouveau, a condamné A. _____ à payer à B. _____ la somme de 577'500 fr. avec intérêts.

En substance, la cour cantonale a retenu que A. _____ avait commis un dol à l'égard de B. _____, et que l'erreur provoquée par ce dol avait eu une influence décisive sur la volonté de cette dernière de conclure la promesse. B. _____ ayant respecté le délai d'une année dès la connaissance de ce dol pour invalider la promesse, elle avait droit à la restitution de l'acompte versé. S'agissant des autres montants réclamés par l'intéressée, il convenait de la débouter, faute de preuve du dommage et/ou du lien de causalité entre le dol et le dommage allégué.

C.

A. _____ (ci-après: le recourant) a formé un recours en matière civile au Tribunal fédéral, assorti d'une requête d'effet suspensif. Il a conclu principalement au rejet des conclusions prises par B. _____ dans son appel, subsidiairement au renvoi de la cause à la cour cantonale pour nouvelle décision au sens des considérants.

Dans sa réponse, B. _____ (ci-après: l'intimée) a conclu au rejet du recours.

L'autorité précédente s'est référée aux considérants de l'arrêt attaqué et les parties intéressées n'ont pas été invitées à se déterminer.

La demande d'effet suspensif a été rejetée par ordonnance présidentielle du 14 octobre 2020.

Le recourant a déposé une réplique spontanée, suscitant une duplique de l'intimée.

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. 46 al. 1 let. b et art. 100 al. 1 LTF).

2.

2.1. Le recours peut être formé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Eu égard, toutefois, à l'exigence de motivation qu'impose l'art. 42 al. 2 LTF, sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), il n'examine que les griefs invoqués, sauf en cas d'erreurs juridiques manifestes (ATF 140 III 115 consid. 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 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. 1.3.1 et les références). Si elle souhaite obtenir un complètement de l'état de fait, elle 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).

3.

A ce stade, demeure litigieux le point de savoir si la promesse conclue par les parties est caduque au motif d'un dol commis par le recourant vis-à-vis de l'intimée.

4.

4.1. Selon l'art. 28 al. 1 CO, la partie induite à contracter par le dol de l'autre n'est pas obligée, même si son erreur n'est pas essentielle.

Le dol est une tromperie intentionnelle qui détermine la dupe, dans l'erreur, à conclure un contrat qu'elle n'aurait pas conclu, ou du moins pas conclu aux mêmes conditions, si elle avait eu une connaissance exacte de la situation; le dol éventuel suffit (ATF 136 III 528 consid. 3.4.2; 132 II 161 consid. 4.1; arrêt 4A 286/2018 du 5 décembre 2018 consid. 3.1).

Le dol peut être commis aussi bien par une affirmation inexacte que par le silence relatif à un fait que l'auteur avait le devoir de révéler; ce devoir de renseigner peut découler de la loi, du contrat ou de la bonne foi (ATF 132 II 161 consid. 4.1; 116 II 431 consid. 3a; arrêt 4A 141/2017 du 4 septembre 2017 consid. 3.1.1 non publié in ATF 143 III 495).

Dans le cadre de pourparlers contractuels, on admet qu'il existe un rapport de confiance qui oblige les parties à se renseigner l'une l'autre de bonne foi dans une certaine mesure sur les faits qui sont de nature à influencer la décision de l'autre partie de conclure le contrat ou de le conclure à certaines conditions (ATF 106 II 346 consid. 4a; arrêts 4A 285/2017 du 3 avril 2018 consid. 6.1; 4A 316/2008 du 3 octobre 2008 consid. 2.1). L'étendue du devoir d'information des parties ne peut être déterminée de façon générale, mais dépend des circonstances du cas particulier, notamment de la nature du contrat, de la manière dont les pourparlers se sont déroulés, de même que des intentions et des connaissances des participants (ATF 116 II 431 consid. 3a; arrêts précités 4A 285/2017 consid. 6.1; 4A 316/2008 consid. 2.1).

Le fait que l'acheteur ait la possibilité de se procurer l'information n'exclut pas nécessairement un devoir d'informer du vendeur (ATF 106 II 346 consid. 4a); un tel devoir tombe si le vendeur, au regard des circonstances concrètes, peut de bonne foi partir de l'idée que l'autre partie découvrira sans autre l'information (ATF 116 II 431 consid. 3a; arrêts 4A 286/2018 précité consid. 3.1 et 4A 619/2013 du 20 mai 2014 consid. 4.1 et 5.3.3). A cet égard, il suffit en principe que l'acheteur puisse s'en rendre compte en faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances (ATF 102 II 81 consid. 2; arrêt 4A 70/2011 du 12 avril 2011 consid. 4.1).

La tromperie doit être en rapport de causalité naturelle et adéquate avec la conclusion du contrat: sans cette tromperie, la dupe n'aurait pas conclu le contrat, ou l'aurait fait à des conditions plus favorables (ATF 136 III 528 consid. 3.4.2; arrêt 4A 286/2018 précité consid. 3.1).

Savoir dans quelles circonstances se sont déroulés les pourparlers, respectivement la conclusion du contrat, déterminer la volonté des parties, s'il y a eu comportement trompeur d'une partie, et si une partie se trouvait dans l'erreur lors de la conclusion d'un accord, relèvent du fait. Ces constatations lient le Tribunal fédéral (art. 105 al. 1 LTF), à moins que le recourant ne démontre qu'elles sont arbitraires (art. 97 al. 1, 106 al. 2 LTF et art. 9 Cst.; ATF 134 III 643 consid. 5.3.1; 126 II 171 consid. 4c/bb; 118 II 58 consid. 3a; arrêt 4A 285/2017 précité consid. 6.1).

4.2. Le cocontractant dont le consentement a été entaché d'un vice tel que le dol peut déclarer à l'autre partie qu'il n'entend pas maintenir le contrat, dans le délai d'un an à compter de la découverte du dol; à défaut, le contrat est tenu pour ratifié (art. 31 al. 1 et 2 CO).

Si le vice de volonté invoqué à l'appui de l'invalidation est avéré, le contrat est caduc dès son origine. Les prestations déjà fournies doivent être restituées selon les règles de la revendication ou de l'enrichissement illégitime (ATF 137 III 243 consid. 4.4.3; 129 III 320 consid. 7.1.1; arrêt 4A 286/2018 précité consid. 2.2).

5.

5.1. En l'espèce, l'autorité précédente a d'abord constaté que l'intimée avait l'intention d'occuper les biens litigieux comme un seul logement et que le recourant en avait connaissance.

La cour cantonale a ensuite retenu qu'aux termes de la promesse et des courriers entourant sa signature, l'achat-vente promis portait sur deux appartements, mais que dans les faits, ils étaient réunis de l'intérieur. Les deux objets comportaient donc aux yeux de l'intimée cette qualité attendue d'être réunis. Le recourant avait lui-même créé, puis entretenu l'erreur dans laquelle se trouvait l'intimée quant à la réalité de cette qualité. Il avait présenté les deux objets comme un seul, alors qu'il venait de réaliser illégalement une liaison interne en 2015, après avoir tenté en vain, de 2012 à 2015,

de les réunir légalement, d'abord par un moyen optimal (ouverture intérieure autorisée par l'autorité compétente) puis, à défaut, par un moyen moins favorable (privatisation du palier commun). Il avait de plus expressément garanti à l'intimée, aux termes de la promesse, qu'il n'avait connaissance d'aucun défaut dont elle n'aurait pu se rendre compte lors de sa visite des lieux. Par ailleurs, ce n'était qu'après l'engagement des parties par écrit d'acheter et de vendre les biens (cf. courrier du 2 mai 2016) et le versement de l'acompte (le 18 mai 2016) que le recourant s'était vu accorder le bénéfice de la jouissance du palier commun

moyennant un contrat de bail, le 23 juin 2016. Lorsque l'intimée s'était déterminée à s'engager comme promettante-acquéreuse, c'était donc indépendamment de toute possibilité de passer d'un appartement à l'autre par le palier. Ses avocats avaient certes sollicité que le transfert de ce bail en sa faveur soit érigé en condition de la validité de la promesse, mais cette exigence ne pouvait être imputée à l'intimée, dès lors que ses avocats ignoraient à ce moment que les biens étaient réunis de l'intérieur.

La cour cantonale a ainsi retenu que le recourant avait intentionnellement induit l'intimée en erreur.

5.2. Le recourant reproche tout d'abord à la cour cantonale d'avoir procédé à une constatation arbitraire des faits en lien avec les circonstances entourant la conclusion de la promesse et son invalidation. Selon le recourant, elles suffiraient à démontrer que l'intimée avait décidé de ne plus s'installer à Genève et cherchait à se départir de la promesse. Il n'y a pas lieu d'examiner plus avant les différentes critiques formulées, dès lors que ces faits n'ont pas d'incidence sur le sort de la cause (cf. consid. 5.3 infra).

Le recourant fait ensuite grief à l'autorité précédente d'avoir omis d'établir certains faits s'agissant de la situation personnelle de l'intimée et des connaissances de F. _____ en matière immobilière. Il ne démontre toutefois pas, notamment, qu'il aurait allégué les faits pertinents devant l'autorité précédente, conformément aux règles de la procédure civile (ATF 140 III 86 consid. 2). La référence à certaines pièces figurant au dossier est à cet égard insuffisante.

Le recourant soulève encore des critiques sur des éléments de fait dans la partie " en droit " de son mémoire de recours, sans toutefois invoquer l'arbitraire, ni, a fortiori, en faire la démonstration.

En particulier, il reproche à la cour cantonale d'avoir retenu sans fondement qu'il aurait réalisé l'ouverture entre les deux appartements en 2015. Cet argument n'est aucunement motivé et ne satisfait pas aux exigences de l'art. 106 al. 2 LTF.

Le recourant critique également le constat selon lequel l'intimée se trouvait dans l'erreur. A l'appui de sa position, il allègue que la promesse portait sur deux appartements et que l'intimée et sa conseillère étaient conscientes de la nécessité de transférer le bail portant sur le palier commun. Il affirme que le principe même du transfert était déjà acquis entre les parties, puisqu'il figurait dans le projet de promesse, avant l'intervention des avocats. Ce faisant, le recourant ne fait qu'opposer sa propre opinion à l'appréciation de l'autorité précédente et ne parvient pas à démontrer que celle-ci aurait retenu de manière insoutenable que l'intimée se trouvait dans l'erreur. Il convient de relever que ce bail n'existait même pas lorsque l'intimée a versé l'acompte litigieux. Le seul fait que le transfert dudit bail aurait par la suite été prévu dans le projet de promesse ne permet pas d'exclure l'erreur de l'intimée. Sa conseillère a quant à elle expressément déclaré, selon les constatations des juges cantonaux, liant le Tribunal fédéral, que le bail portant sur le palier revêtait peu d'importance puisque les appartements étaient déjà réunis de l'intérieur.

S'agissant enfin des constatations de la cour cantonale en lien avec l'intention du recourant, celui-ci formule différentes explications, sans invoquer l'arbitraire, ni fournir une motivation précise et circonstanciée qui permettrait de comprendre en quoi elles seraient arbitraires. En effet, le recourant se limite à affirmer que les négociations des parties auraient porté sur le transfert du bail et non sur la réunion intérieure des appartements, puis soulève des éléments en lien avec son devoir d'informer, qui seront analysés ci-après (cf. consid. 5.3 infra).

5.3. Sur la base des faits constatés par l'autorité inférieure, il y a lieu d'admettre que le recourant a commis un dol.

En effet, lors des visites, il a présenté à l'intimée les appartements réunis de l'intérieur par l'ouverture à laquelle il avait procédé sans droit, alors qu'il s'était vu refuser l'autorisation nécessaire. Il a dissimulé cette illégalité, en ne communiquant pas à l'intimée l'absence d'une telle autorisation. Son comportement dolosif est renforcé par le fait qu'il a par la suite expressément garanti à l'intimée que ces biens ne présentaient aucun défaut dont elle ne pouvait se rendre compte sur les lieux (cf. art. 2.12 de la promesse). Par ailleurs, le recourant savait que l'intimée voulait utiliser ces appartements comme un seul logement, et qu'il s'agissait là de faits de nature à influencer sa décision de conclure le contrat. Cela constituait d'ailleurs un élément essentiel pour elle, même si cette condition n'est pas nécessaire pour retenir le dol (art. 28 al. 1 in fine CO).

Dans un moyen tiré de la violation de l'art. 28 CO, le recourant se prévaut d'une négligence de

l'intimée. Il allègue qu'au vu des circonstances, il ne pouvait être tenu de la rendre attentive à l'absence de l'autorisation LDTR. Certes, comme l'a relevé la cour cantonale, cette information ressortait d'un registre public accessible à l'intimée, laquelle était notamment assistée de F. _____ qui connaissait la nécessité d'une telle autorisation. Cependant, le fait que l'intimée ait la possibilité de se procurer cette information n'exclut pas nécessairement un devoir d'informer du recourant. Selon la jurisprudence, un tel devoir tombe seulement si le vendeur pouvait partir de bonne foi de l'idée que l'autre partie découvrira sans autre l'information. Or, tel n'est pas le cas en l'espèce, étant donné que le recourant a présenté les appartements reliés de l'intérieur, par une ouverture standard d'1,10 mètres. Ceux-ci se présentaient dès lors déjà tels que l'intimée le souhaitait, à tout le moins en apparence, puisque cette liaison était illégale. Ainsi, même si la promesse portait effectivement sur deux appartements, on ne pouvait attendre de l'intimée qu'elle suspecte la mauvaise foi du recourant, doute de la légalité de l'ouverture

et effectue des démarches de vérification en ce sens, ou sollicite du notaire des informations spécifiques à cet égard. Les mêmes considérations s'appliquent à F. _____. Par ailleurs, au vu des circonstances du cas d'espèce, le fait que l'intimée n'a pas communiqué l'existence de cette ouverture à ses avocats ne saurait suffire à écarter le devoir de renseigner du recourant.

Il convient ainsi de considérer que le recourant a, à tout le moins, intentionnellement gardé le silence sur un élément qu'il avait l'obligation juridique de révéler à l'intimée dans le cadre des pourparlers contractuels, pour obtenir la conclusion de la promesse. Ceci constitue un comportement dolosif.

Le recourant ne critique pas expressément le rapport de causalité naturelle et adéquate retenu par l'autorité cantonale entre ce comportement et l'erreur de l'intimée, qui a déterminé cette dernière à conclure la promesse. Il n'y a dès lors pas lieu d'en discuter.

Au vu de ce qui précède, il sied de retenir que les conditions du dol sont réalisées.

Pour le surplus, également sous l'angle de la violation de l'art. 28 CO, le recourant soutient que l'absence d'autorisation LDTR ne constituait qu'un prétexte à l'invalidation du contrat, l'intimée ne souhaitant plus se domicilier à Genève pour des raisons personnelles. Or, à l'instar de la cour cantonale, on doit retenir que les circonstances de la découverte de cette erreur, soit que l'intimée ait été ou non à la recherche d'un prétexte, ne changent rien à la réalité de cette erreur et de son origine, à savoir le dol du recourant.

5.4. Il résulte des considérants qui précèdent que l'intimée a été induite à conclure la promesse par le dol du recourant.

L'intimée a déclaré à ce dernier, dans le délai légal d'une année dès la connaissance du dol, qu'elle n'entendait pas maintenir le contrat. Celui-ci est donc caduc dès son origine.

Dans ces conditions, il est superflu d'examiner la question de la réalisation de la condition stipulée dans la promesse en lien avec l'obtention d'un permis de séjour dans le canton de Genève.

Le recourant ne fait pas valoir d'autres arguments.

6.

En définitive, le recours doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable.

Le recourant, qui succombe, prendra en charge les frais judiciaires (art. 66 al. 1 LTF). Il versera en outre une indemnité de dépens à l'intimée (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté, dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 8'000 fr., sont mis à la charge du recourant.

3.

Le recourant versera à l'intimée une indemnité de 9'000 fr. à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties, à C. _____ SA, à D. _____ AG, à E. _____ et à la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 29 décembre 2020

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

La Présidente : Kiss

La Greffière : Raetz