

Le litige oppose N. B. et C. B. (ci-après : les intimés), propriétaires d'un bâtiment, et A. (ci-après : le recourant), propriétaire d'un bâtiment mitoyen. A la suite d'un sinistre dû à un dégât d'eau, l'architecte C., mandaté par les intimés, rend un rapport le **13 janvier 2014** aux termes duquel le dommage doit être assumé à 85 % par A., qui conteste le rapport. Les parties confient d'un commun accord un mandat d'expertise à D. Selon le rapport de ce dernier, du **26 février 2015**, A. est exonéré de toute responsabilité. La contre-expertise, établie par l'architecte C., retient que le dommage doit être majoritairement assumé par A., le solde par N. B. et C. B. Cette expertise, assortie d'une mise en demeure, est communiquée le **21 mai 2015** par les intimés à A. Ils requièrent une poursuite le **15 juin 2015** et ouvrent action le **26 août 2016**. L'exception de prescription est rejetée en première et en deuxième instance. Les juges cantonaux ont retenu l'**abus de droit**. Le fait, pour le recourant, de mandater un expert d'un commun accord avec les intimés constituait une démarche qui avait incité ces derniers à ne pas se préoccuper de l'interruption du délai de prescription. L'exception de prescription n'a donc pas été admise, motif du recours au TF.

Dans sa teneur en vigueur jusqu'au 1^{er} janvier 2020 (art. 49 al. 1 Tit. fin. CC), la prescription relative est d'un an à compter du jour où la partie lésée a eu connaissance du dommage ainsi que de la personne qui en est l'auteur (c. 3 ; c. 4.1.1).

En l'espèce, la Cour cantonale n'a pas méconnu ces principes en retenant que les intimés avaient eu une connaissance suffisante du dommage ainsi que de la personne responsable à réception du premier rapport de leur architecte, daté du **13 janvier 2014**. A ce titre, le rapport de D. respectivement la contre-expertise de C. ne leur est d'aucun secours s'agissant du *dies a quo* du délai de prescription (c. 4.2).

Reste à examiner si le **grief de l'abus de droit**, retenu par la Cour cantonale, résiste à l'examen (c. 5 et 5.1). En l'espèce, les intimés devaient envisager que l'expert en cause exprime un avis divergeant et devaient soit obtenir une renonciation expresse à invoquer la prescription de la partie adverse, soit interrompre le cours de celle-ci, ce qu'ils ont fait ultérieurement – mais tardivement – en requérant une poursuite à son encontre. Leur retard à agir n'est objectivement pas compréhensible. Partant, il n'y a rien d'abusif pour le recourant à invoquer la prescription de la créance en dommages-intérêts. Contrairement à ce qu'avancent les intimés en invoquant l'équité, cette institution n'est pas ici détournée de son but. Le grief du recourant s'avère bien fondé (c. 5.2).

La prescription d'un an qui a débuté le 14 janvier 2014 est ainsi échue le 14 janvier 2015 sans avoir été interrompue. Elle fait ainsi échec à l'exigibilité de la créance invoquée par les intimés (c. 5.3).

Auteur : Philippe Eigenheer, avocat à Genève et Vaud

Recours contre l'arrêt du 5 mai 2020 rendu par la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève (C/16647/2016, ACJC/614/2020).

Faits :

A.

A.a. N.B. et C.B. sont propriétaires d'une parcelle sur laquelle est érigé un bâtiment construit avant 1800 (ci-après: le bâtiment historique). Cet immeuble était un ancien squat que N.B. a lourdement rénové et surélevé pour l'affecter tant à des locaux d'habitation qu'à des locaux commerciaux. Il a également aménagé le sous-sol et le rez inférieur en bureaux.

A.b. A. sont propriétaires d'une parcelle mitoyenne, occupée depuis 1990 par la station de pompage de.... Avant cela, cette parcelle abritait une ancienne centrale de télécommunication. Les deux bâtiments sont séparés par une cour. A. ont installé à l'époque de la construction de leur immeuble un joint d'étanchéité sur leur parcelle, lequel longe le bas de la façade est du bâtiment des propriétaires B.

A.c. Les propriétaires B. ont rencontré des problèmes d'infiltration d'eau dans le bâtiment historique en 2005-2006, puis en 2008-2009 et ont procédé à des travaux qui ont permis de les juguler.

A.d. En 2012, et surtout en 2013 à la suite de fortes intempéries, ils ont derechef constaté des dégâts d'eau. L'eau avait gagné l'ensemble des pieds des murs intérieurs et extérieurs du bâtiment et les murs centraux. Les locaux étaient devenus insalubres et les locataires du sous-sol/rez inférieur avaient dû quitter les lieux. Le seul moyen d'investigation avait été de détruire les locaux, de mettre les murs et les sols - soit les dallages - à nu et de procéder à l'enlèvement des plafonds. C'est alors, après avoir effectué des tests in situ, que leur architecte, C., et eux se sont rendu compte que l'eau provenait du mur mitoyen avec A.

Selon l'architecte prénommé, le joint installé par A. s'était détérioré, ce qui avait causé les dégâts. Dans un rapport du 13 janvier 2014, il pointe la responsabilité du joint horizontal installé au pied de la façade, sans exclure que le joint vertical entre les deux immeubles soit également la source d'infiltrations d'eau. Le dommage total y est chiffré à 384'524 fr. pour les années 2013 et 2014 dont le 85 % devrait être assumé par A., soit 326'845 fr. 40. Ce rapport a été communiqué à A.

A.e. Sur la base de ce rapport, les propriétaires B. ont entrepris les travaux préconisés par l'architecte en créant un nouveau mur extérieur et en posant une ferblanterie et une protection sur le joint longeant la façade est de leur bâtiment, afin d'en assurer son étanchéité. Ces travaux se sont achevés fin juillet 2014 et les locaux ont été reloués au début du même mois. Les infiltrations ont totalement cessé depuis leur achèvement.

A.f. Les propriétaires B. et A. n'ont pas pu s'entendre, ces derniers contestant leur responsabilité et le contenu du rapport du 13 janvier 2014.

A.g. N.B. et A. ont mandaté d'un commun accord D. SA afin de procéder à une expertise du bâtiment et de déterminer l'éventuelle responsabilité de A. L'expert avait à répondre aux questions suivantes :

- " 1. Quelle est la nature des dommages/dégâts constatés dans le bâtiment ?
2. Quand ces dommages sont-ils survenus ?
3. Quelles sont les causes de ces dommages/dégâts ? En particulier d'où vient l'eau qui a provoqué ces dommages ? Si plusieurs causes ou origines s'additionnent ou se combinent, l'expert pondérera l'importance respective des diverses causes et origines.
4. Quels sont les manquements constructifs ou autres qui ont conduit aux infiltrations et à la survenance des dommages/dégâts et à qui sont-ils imputables ?
5. La méthode d'assainissement envisagée est-elle adéquate ?
6. Quel est le coût de réparation des dommages/dégâts, à l'exclusion des plus-values engendrées. "

A.h. D. SA a délivré son rapport le 26 février 2015. Il en ressort que les principales causes à l'origine des infiltrations dans le sous-sol tiennent en l'altération du joint contre le bâtiment côté station de pompage A. de..., en l'existence de remblais contre les murs du sous-sol, constitués de matériaux peu

perméables et ne permettant pas de faire face à des venues d'eau ponctuelles, et en l'absence d'éléments drainants et d'étanchéité contre les faces extérieures des murs constituant le sous-sol du bâtiment historique et les murs en maçonnerie constituant le sous-sol, qui ne sont pas étanches et constituent un point faible au niveau de l'étanchéité. Il dédouane A. de toute responsabilité en retenant qu'aucun manquement n'a été révélé s'agissant de la station de pompage alors que, dans le bâtiment historique, la construction du sous-sol n'a pas été réalisée dans les règles de l'art et ne permet pas de se prémunir durablement de l'humidité dans le terrain.

A.i. L'architecte des propriétaires B. a, à la lecture de ce rapport, décidé de dresser une contre-expertise. Le 28 avril 2015, il a délivré un second rapport dans lequel, après avoir chiffré les travaux entrepris en 2013 et 2014 à 325'945 fr. 60 et la perte locative à 42'408 fr., il procède à la répartition suivante : à la charge de A., l'entier de la perte locative, l'essentiel des travaux entrepris en 2013 (62'240 fr. sur 63'960 fr. après déduction d'une facture de géomètre) et le 67 % des travaux entrepris en 2014 (165'665 fr. 60 sur 261'985 fr. 60), déduction faite d'un montant de 14'705 fr. à titre de vétusté (car une partie des locaux avait été rénovée douze ans auparavant), ce qui fait un total de 270'313 fr. 60; le solde à la charge des propriétaires B. Ce rapport indique qu'avant les travaux de réfection, il avait été prévu d'assainir le mur du côté de A., mais que la configuration des lieux découverte après l'ouverture des fouilles avait modifié les données : l'architecte avait réalisé que, lors de la construction de la station de pompage de A., les architectes et ingénieurs n'avaient pas jugé utile de démolir entièrement l'ancienne centrale de télécommunication située en ces lieux; cette construction avait empêché l'exécution des travaux prévus.

A.j. Cette contre-expertise a été communiquée le 21 mai 2015 à A. accompagnée d'une mise en demeure de verser la somme de 270'313 fr. 60 au 15 juin 2015. Par réponse du 2 juin 2015, A. ont persisté dans leur refus.

A.k. Le 15 juin 2015, les propriétaires B. ont requis une poursuite contre A. pour la somme susdite, dont le commandement de payer a été frappé d'opposition.

B.

B.a. Le 26 août 2016, N.B. et C.B. ont assigné A. en justice en paiement de 270'313 fr. 60, somme qu'ils réduiront ultérieurement à 267'000 fr, plus intérêts. Ils ont également conclu à la mainlevée définitive de l'opposition au commandement de payer. Selon eux, les infiltrations étaient dues au défaut de conception et d'exécution du joint situé entre les deux bâtiments et, d'autre part, au maintien lors de la construction de la station de pompage, de certains murs de soutènement de l'ancienne station de télécommunication qui avaient empêché de mettre à nu le mur du bâtiment historique endommagé, contribuant de manière décisive à l'écoulement de l'eau à travers ce dernier lorsque le joint n'avait plus été efficace.

A. ont conclu au rejet de la demande. Ils ont invoqué la prescription au motif que le délai d'un an avait commencé à courir au plus tard le 13 janvier 2014, date du rapport de l'architecte C.

Un expert judiciaire a été nommé en la personne de E., lequel a délivré son rapport le 4 novembre 2018. Selon ce document, la station de pompage de A. avait probablement, dès sa construction, créé un déséquilibre dans les mouvements d'eau souterrains. A mesure que les murs du bâtiment xxx n'étaient pas étanches et que le bâtiment n'avait pas été drainé correctement, l'eau avait pu s'infiltrer. Le sinistre principal avait certainement été causé par les infiltrations provenant des murs

nord et est. Le décalage chronologique entre la construction du bâtiment de A. et le sinistre important annoncé par les diverses infiltrations qui s'étaient amplifiées s'expliquait par le temps nécessaire pour que les matériaux se saturent. Le joint d'étanchéité installé par A. sur leur parcelle était insuffisant et, faute d'entretien, sa durée de vie très limitée, ce qui avait eu pour conséquence le décollement de ce matériau. L'ensemble n'avait pas assuré son rôle d'étanchéité ce qui avait permis l'écoulement d'une grande quantité d'eau dans le bâtiment des propriétaires B. L'expert a également relevé que la faiblesse de conception en termes de drainage de ce dernier bâtiment avait joué un rôle dans les infiltrations observées.

Par jugement du 29 octobre 2019, le Tribunal de première instance de Genève a condamné A. à verser aux demandeurs la somme de 217'706 fr. plus intérêts et prononcé la mainlevée définitive de l'opposition à concurrence de ce montant. Le premier juge a estimé que les prétentions en dommages-intérêts des propriétaires B. n'étaient pas prescrites. En date du 26 mars 2014, même si certains éléments laissaient supposer que les infiltrations avaient pu provenir du bâtiment mitoyen de A., ils n'avaient pas encore de connaissance certaine de l'auteur du dommage, raison pour laquelle ils s'en étaient remis à D. SA pour en déterminer l'origine et le responsable. D. SA n'avait pas reconnu la responsabilité de A.; ce n'était donc qu'après la remise du rapport de contre-expertise de l'architecte C. du 28 avril 2015 que les propriétaires B. avaient pu retenir que la responsabilité de A. était engagée. Le délai de prescription avait commencé à courir le 28 avril 2015 et avait été interrompu par la notification du commandement de payer, le 28 août 2015. Les propriétaires B. avaient ensuite agi en justice dans un délai d'un an à compter de cette date. S'agissant des responsabilités, le Tribunal s'est fondé sur le rapport d'expertise judiciaire dont il ressortait que plusieurs facteurs avaient joué un rôle dans la survenance du dommage. Constatant que l'expert n'avait pu associer un coût à un problème précis, il a statué en équité et fait supporter à A. le 60 % des coûts relatifs aux années 2013 et 2014 et aux propriétaires B. le 40 % restant.

B.b. Statuant sur appel de A., la Cour de justice de Genève a, par arrêt du 5 mai 2020, confirmé le jugement entrepris au terme d'un raisonnement différent sur la question de la prescription et dont les ressorts seront exposés dans les considérants en droit du présent arrêt.

C.

A. forment un recours en matière civile au Tribunal fédéral, concluant principalement au rejet de la demande.

Au pied de leur réponse, les demandeurs et intimés ont conclu au rejet du recours.

Le recourant a déposé une réplique spontanée, sanctionnée par une duplique de leur adverse partie.

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 p. 247; 136 II 304 consid. 2.4 p. 313). 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 141 III 86 consid. 2; 140 III 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 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). 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 p. 117; 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 p. 266 et les références).

La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 p. 18 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 p. 90). 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 p. 18). 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).

3.

Le litige porte sur la prescription de la créance en responsabilité civile des demandeurs contre le défendeur. La question de savoir si cette prescription était échue au moment où les demandeurs ont procédé au premier acte interruptif s'examine selon l'art. 60 al. 1 CO, dans sa teneur en vigueur jusqu'au 1er janvier 2020 (art. 49 al. 1 Tit. fin. CC), ce que nul ne remet en cause. Selon cette disposition légale, la prescription relative est d'un an à compter du jour où la partie lésée a eu connaissance du dommage ainsi que de la personne qui en est l'auteur.

La cour cantonale a raisonné en deux étapes. En premier lieu, elle a considéré que le dies a quo de la prescription remontait au 14 janvier 2014, c'est-à-dire le lendemain de la réception par les demandeurs du rapport de l'architecte C. Selon les juges cantonaux, ce rapport imputait clairement au défendeur la responsabilité du principe d'étanchéité entre les deux immeubles; il chiffrait également le montant total du dommage à 384'524 fr. sur la base des devis des entreprises. Contrairement à l'opinion du premier juge, la date déterminante ne correspondait donc pas à la réception du rapport de contre-expertise de l'architecte C. du 28 avril 2015. Certes, ce dernier rapport chiffrait exactement le montant du dommage sur la base non plus des devis, mais des factures des entreprises qui avaient, dans l'intervalle, exécuté les travaux. Cela étant, les demandeurs ne pouvaient différer leur demande jusqu'à en connaître la somme exacte : l'ampleur du préjudice ne résultait pas d'une situation évolutive

et des infiltrations subséquentes ne s'étaient pas produites. Si les réflexions de la cour cantonale s'étaient arrêtées là, il lui eût fallu conclure que la prescription était acquise.

Poursuivant leur raisonnement, les juges cantonaux ont toutefois estimé que le défendeur excipait abusivement de la prescription. Le 26 mars 2014, les parties avaient mandaté d'un commun accord D. SA aux fins d'effectuer une expertise destinée à déterminer tant les causes des dommages survenus que leur imputation. Il s'agissait d'une démarche qui avait incité les demandeurs à ne pas se préoccuper de l'interruption du délai de prescription, dès lors qu'ils étaient maintenus dans la confiance que cette expertise-là aboutirait à une solution amiable et dans le sens de leurs intérêts. Toujours selon les juges cantonaux, l'abus de droit avait infléchi le cours de la prescription : le délai avait couru du 14 janvier au 25 mars 2014, puis il avait été suspendu du 26 mars 2014 au 26 février 2015, date à laquelle D. SA avait rendu son rapport. Il avait repris son cours le lendemain, soit le 27 février 2015, et avait été interrompu par la réquisition de poursuite des demandeurs à la suite de laquelle le commandement de payer du 28 août 2015 avait été notifié. Au final, il n'avait donc pas atteint une année.

4.

Le recourant se défend d'invoquer abusivement la prescription. Avant d'examiner le mérite de sa critique, il s'agit de trancher la question du dies a quo du délai de prescription, objet du grief des intimés.

D'après les intimés, la cour cantonale s'est méprise dans l'application du droit fédéral. La prescription ne décourrait d'après eux qu'à compter du 28 avril 2015, date correspondant à la réception du rapport de contre-expertise de l'architecte C. Auparavant, deux éléments leur échappaient. D'une part, les causes des dégâts n'étaient pas établies avec certitude. Le premier rapport établi par l'architecte prénommé n'esquissait que des hypothèses. La question de savoir si les écoulements provenaient du Rhône, de leur propre bâtiment, du bâtiment de A. ou de plusieurs causes cumulées demeurait indéterminée. Ces incertitudes avaient été exprimées dans le rapport en question ainsi que lors de l'audition de l'architecte C. comme témoin. D'autre part, ils ne connaissaient pas encore le montant du dommage. Certes, ils disposaient déjà de devis chiffrés, mais ils ignoraient si les travaux préconisés par l'architecte permettraient effectivement de résoudre le problème.

4.1. L'art. 60 al. 1 CO exige la connaissance cumulative du dommage et de la personne qui en est l'auteur.

4.1.1. Selon la ligne tracée par la jurisprudence, le créancier connaît suffisamment le dommage lorsqu'il apprend, touchant son existence, sa nature et ses éléments, les circonstances propres à fonder et à motiver une demande en justice; le créancier n'est pas admis à différer sa demande jusqu'au moment où il connaît le montant absolument exact de son préjudice, car le dommage peut devoir être estimé selon l'art. 42 al. 2 CO. Au demeurant, le dommage est suffisamment défini lorsque le créancier détient assez d'éléments pour qu'il soit en mesure de l'apprécier (ATF 111 II 55 consid. 3a p. 57; 109 II 433 consid. 2 p. 434). Le créancier est en mesure de motiver sa demande lorsqu'il connaît le montant réel (maximal) de son dommage. Il lui est en effet toujours possible de réduire en tout temps ses conclusions en cours d'instance (art. 227 al. 3 CPC; arrêt 4A_509/2015 du 11 février 2016 consid. 3.2), s'il se révèle que sa demande était trop élevée (ATF 74 II 30 consid. 1c), en particulier s'il est parvenu à diminuer le dommage.

Le délai de l'art. 60 al. 1 CO part du moment où le lésé a effectivement connaissance du dommage au sens indiqué ci-dessus, et non de celui où il aurait pu découvrir l'importance de sa créance en faisant

preuve de l'attention commandée par les circonstances (ATF 136 III 322 consid. 4.1; 131 III 61 consid. 3.1.1; arrêt 4A_52/2020 du 19 août 2020 consid. 3.3.2). Cette jurisprudence ne va cependant pas jusqu'à protéger celui qui se désintéresse de la question du dommage. Le lésé est tenu d'avoir un comportement conforme à la bonne foi (art. 2 CC). S'il connaît les éléments essentiels du dommage, on peut attendre de lui qu'il se procure les informations nécessaires à l'ouverture d'une action (ATF 109 II 433 consid. 2 p. 435, confirmé notamment par l'arrêt 2C.3/2005 du 10 janvier 2007 consid. 5.1; arrêt 4A_454/2010 du 6 janvier 2011 consid. 3.1).

Quant à la connaissance de la personne, auteur du dommage au sens de l'art. 60 al. 1 CO, elle n'est pas acquise dès l'instant où le lésé présume que la personne en cause pourrait devoir réparer le dommage, mais seulement lorsqu'il connaît les faits qui fondent son obligation de réparer; en revanche, il n'est pas nécessaire qu'il connaisse également le fondement juridique de ce devoir; en effet, l'erreur de droit - qu'elle soit excusable ou non - n'empêche pas le cours de la prescription (ATF 131 III 61, consid. 3.1.2, 82 II 43 consid. 1a; arrêts 4C.182/2004 du 23 août 2004 consid. 5.2.1, 4C.234/1999 du 12 janvier 2000 consid. 5c/cc).

4.2. En l'espèce, la cour cantonale n'a pas méconnu ces principes en retenant que les intimés avaient eu une connaissance suffisante du dommage ainsi que de la personne responsable à réception du premier rapport de leur architecte, daté du 13 janvier 2014.

Les intimés ont beau jeu de prétendre qu'en janvier 2014, de fortes incertitudes subsistaient quant à la cause du dommage, c'est-à-dire la personne du responsable. En réalité, après la mise à nu des locaux et la réalisation de tests in situ, leur architecte a été catégorique sur le fait que l'eau provenait du mur mitoyen du bâtiment historique avec A., l'étanchéité de leur construction, respectivement du joint horizontal installé par leurs soins, étant déficiente. Certes, ce même architecte a déclaré lors de son audition comme témoin avoir continué à " se méfier " de, autrement dit à évaluer, l'hypothèse selon laquelle l'eau provenait également des sous-sols en plus des murs. La cour cantonale ne l'a nullement passée sous silence. Toutefois, à supposer réalisée, cette hypothèse, qu'il n'a - entre parenthèses - lui-même pas jugée suffisamment sérieuse pour justifier d'emblée la réalisation de travaux de réfection, n'aurait en tout état de cause constitué qu'une cause additionnelle du dommage. Aussi bien, l'architecte prénommé n'a pas réservé ses conclusions. Il a estimé que le 85 % du dommage total, soit 326'845 fr. 40, était à la charge de A. Les intimés estiment avoir obtenu des informations suffisantes uniquement à la lecture du second rapport de leur architecte, daté du 28 avril 2015. Ils méconnaissent toutefois que ce dernier a déclaré qu'il n'y avait " aucune différence " entre son rapport du 13 janvier 2014 et la contre-expertise du 28 avril 2015. Ils avancent encore qu'auparavant, la situation n'était pas " clairement établie " et en veulent pour preuve que les deux expertises - i.e. celle de leur architecte et celle de D. SA - parvenaient à des résultats contradictoires. Cette lecture des événements ne convainc toutefois pas. Le rapport de cette société n'a fait que les convaincre de la justesse des conclusions de leur architecte, que ce dernier a confirmées en se fendant - spontanément à l'en croire, démontrant ainsi que ses convictions étaient solidement ancrées - d'une contre-expertise. Ils ont d'ailleurs aussitôt brandi celle-ci à l'appui de leurs prétentions contre le recourant. La responsabilité de ce dernier ne relevait donc pas seulement du domaine des hypothèses; les intimés n'avaient pas de raison d'en douter dès le moment où le premier rapport de leur architecte qui ne comportait pas moins de 138 pages la pointait du doigt après que des tests l'ont révélée.

Quant au montant du dommage, les intimés font valoir qu'ils n'avaient aucune certitude que les travaux préconisés dans ce rapport permettraient d'éviter les infiltrations d'eau; raison pour laquelle, nonobstant les travaux entrepris, leur architecte avait fait réaliser un faux-plancher technique et

amovible afin de pouvoir constater à tout moment l'état du sol. Ils prêtent toutefois au doute des vertus dont il est dépourvu en la circonstance. Car si les intimés se trouvaient en proie à une telle hésitation quant à savoir si les travaux indiqués seraient suffisants, ils devaient se procurer les informations pour chiffrer ceux qui s'imposeraient en complément. Rien n'indique que cela fût impossible ou disproportionné dans le cas d'espèce. L'on peut fort bien concevoir que - comme l'a exprimé l'expert judiciaire - le problème de l'étanchéité soit parmi ceux qui sont les plus difficiles à résoudre dans le domaine de la construction et qu'il soit très difficile de résoudre à 100 % un semblable problème. Cela étant, le principe de la prescription serait vidé de son essence si le délai ne commençait à courir qu'à partir du moment où les demandeurs devaient bénéficier d'une certitude absolue. Le fait qu'il s'agisse in casu d'un court délai de prescription ne change rien à cela.

Le grief des intimés se révèle dès lors mal fondé. Le dies a quo du délai de prescription relatif d'un an est bien celui retenu dans le jugement attaqué, à savoir le 14 janvier 2014.

5.

Le recourant formule trois griefs à l'encontre de l'arrêt cantonal, qui tiennent tous à la violation du droit fédéral. Le second s'avère déterminant de sorte qu'il peut être renoncé à l'examen des deux autres.

Selon le recourant, la cour cantonale lui reproche à mauvais escient un abus de droit (art. 2 al. 2 CC). Le seul fait de participer à la mise en oeuvre d'une expertise conjointe - tout en contestant expressément toute responsabilité - n'était pas de nature à induire les intimés à se désintéresser de la prescription. En participant à une semblable expertise, il avait tout au plus accepté d'instruire le dossier, sans reconnaître le principe d'une responsabilité ou le montant de celle-ci. Il était insoutenable de retenir que l'hypothèse d'un accord ultérieur s'imposait dès lors avec haute probabilité et dédouaner ainsi les intimés de toute démarche interruptive. Leur retard n'était objectivement pas compréhensible et la prescription acquise.

5.1. A teneur de l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. Cette règle permet au juge de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Le juge apprécie la question au regard des circonstances concrètes. Les cas typiques en sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude contradictoire. L'abus de droit doit être admis restrictivement, comme l'exprime l'adjectif " manifeste " utilisé dans le texte légal (ATF 143 III 279 consid. 3.1 p. 281; 135 III 162 consid. 3.3.1 p. 169 et les arrêts cités).

Le débiteur commet un abus de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC en se prévalant de la prescription non seulement lorsqu'il amène astucieusement le créancier à ne pas agir en temps utile, mais aussi lorsque, sans mauvaise intention, il a un comportement qui incite le créancier à renoncer à entreprendre des démarches juridiques pendant le délai de prescription et que, selon une appréciation raisonnable, fondée sur des critères objectifs, ce retard apparaît compréhensible. Ainsi, quand le débiteur - alors que le délai de prescription courait encore - a déterminé le créancier à attendre, il abuse de son droit en lui reprochant ensuite de n'avoir pas agi après s'être prévalu de la prescription (venire contra factum proprium; ATF 143 III 348 consid. 5.5.1; 128 V 236 consid. 4a; 113 II 269 consid. 2e et les réf.; cf. également ATF 131 III 430 consid. 2). Le comportement en cause peut par exemple consister à maintenir le créancier dans l'espoir que des discussions aboutiront à une solution favorable à ses intérêts (cf. arrêt C.114/1987 du 6 juillet 1987 consid. 4; KARL SPIRO, Die Begrenzung privater Rechte

durch Verjährungs-, Verwirkungs- und Fatafristen, vol. I, 1975, p. 245 ss). Le comportement du débiteur doit être en relation de causalité avec le retard à agir du créancier (ATF 143 III 348 consid. 5.5.1; 128 V 236 consid. 4a).

5.2. En l'espèce, la cour cantonale a considéré que le fait pour le recourant de mandater un expert d'un commun accord avec les intimés constituait une démarche qui avait incité ces derniers à ne pas se préoccuper de l'interruption du délai de prescription " dès lors qu'ils étaient maintenus dans la confiance que cette expertise-là aboutirait à une solution amiable et dans le sens de leurs intérêts ", ajoutant encore " en effet, cette expertise avait notamment pour but de déterminer tant les causes des dommages survenus que l'imputation de ceux-ci ".

Ces considérations ne sauraient être partagées. En l'absence d'assurances expresses de son adverse partie - nullement alléguées ici - pour quelle raison le créancier serait-il incité à renoncer à entreprendre des démarches juridiques tant qu'une expertise conjointe est en cours ? Le résultat de celle-ci n'est pas d'emblée acquis; elle peut parfaitement parvenir à une conclusion défavorable à ses intérêts. C'est précisément ce qui s'est produit en l'occurrence, à mesure que le rapport d'expertise de D. SA exonère le recourant de toute responsabilité. Sans désespérer, les intimés ont dès lors eu recours à une contre-expertise de leur propre architecte pour en infirmer les conclusions, avant de requérir la poursuite puis d'agir en justice. La cour cantonale a toutefois considéré que les intimés étaient " maintenus dans la confiance que cette expertise-là aboutirait à une solution amiable et dans le sens de leurs intérêts ". A ce stade pourtant, les propriétaires B. et A. n'avaient pas pu s'entendre, ces derniers contestant leur responsabilité et le contenu du premier rapport de l'architecte C. du 13 janvier 2014 (cf. let. A.f supra). Et les questions soumises à l'expert ne contenaient pas le germe d'un aveu de A. d'une quelconque responsabilité. Elles tendaient tout simplement à déterminer quel était le responsable des dégâts et le montant du dommage, comme la cour cantonale le relève elle-même. Les intimés étaient visiblement persuadés de leur bon droit, disposant d'un rapport tranché de leur architecte mettant en cause le bâtiment du recourant. Cela étant, ils ne pouvaient pour autant présumer que l'expert mandaté conjointement adhérerait à ces conclusions et que le recourant se rangerait nécessairement aux résultats de la nouvelle expertise : ils ne s'y sont eux-mêmes pas pliés. Ils devaient envisager que l'expert en cause exprime un avis divergent et, soit obtenir une renonciation expresse à invoquer la prescription de leur adverse partie, soit interrompre le cours de celle-ci, ce qu'ils ont fait ultérieurement - mais tardivement - en requérant une poursuite à son encontre. Leur retard à agir n'est objectivement pas compréhensible.

Partant, il n'y a rien d'abusif pour le recourant à invoquer la prescription de la créance en dommages-intérêts. Contrairement à ce qu'avancent les intimés en invoquant l'équité, cette institution n'est pas ici détournée de son but. Le grief du recourant s'avère bien fondé.

5.3. La prescription d'un an qui a débuté le 14 janvier 2014 est ainsi échue le 14 janvier 2015 sans avoir été interrompue. Elle fait ainsi échec à l'exigibilité de la créance invoquée par les intimés.

6.

Au vu de ce qui précède, le recours doit être admis et l'arrêt de la Cour de justice du 5 mai 2020 réformé. La demande en paiement des propriétaires B., de même que leur conclusion tendant au prononcé de la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer poursuite n. zzz notifié le... 2015 sont rejetés.

La partie recourante obtient gain de cause, de sorte que les frais de procédure seront mis à la charge des intimés solidairement entre eux. Ceux-ci verseront, également solidairement entre eux, une indemnité de dépens au recourant (art. 66 al. 1 et 68 al. 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est admis et l'arrêt de la Cour de justice du canton de Genève du 5 mai 2020 est réformé en ce sens que la demande de N.B. et C.B. contre A. est intégralement rejetée.

2.

Les frais de procédure, fixés à 6'500 fr., sont mis à la charge des intimés solidairement entre eux.

3.

Les intimés, débiteurs solidaires, doivent verser au recourant une indemnité de dépens de 7'500 fr.

4.

La cause est renvoyée à la cour cantonale pour nouvelle décision sur les frais et dépens de la procédure cantonale.

5.

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