

JU_GERICHTE CIV 2018 2029 vom 19. Juni 2020

JU Tribunal cantonal, 2020-06-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ju_gerichte_CIV_2018_2029

FR: JU_GERICHTE CIV 2018 2029 du 19 juin 2020

IT: JU_GERICHTE CIV 2018 2029 del 19 giugno 2020

Regeste

procédure ordinaire | affaires patrimoniales de + de CHF 30'000.-

Erwägungen

E. 1

Compétence Saisie d'une demande en paiement de plus de CHF 30'000.-, la Juge de céans est compétente pour traiter de la présente action en procédure ordinaire (art. 4, 31 et 219ss CPC et art. 6 al. 1 LiCPC). La demande ayant été déposée dans le délai légal de l'article 209 al. 3 CPC, elle est recevable et il convient d'entrer en matière.

E. 2

Contrat du 6 et 21 mars 2013

E. 2.1

Le contrat d'architecte global est celui par lequel un architecte se charge au moins de l'établissement des plans (esquisses et projets de construction, plans d'exécution et de détail) et de la direction des travaux, avec ou sans l'adjudication de travaux. Il constitue un contrat mixte, qui relève, suivant les prestations, du mandat ou du contrat d'entreprise (TC VD JUG/16/139 du 6 octobre 2016 consid. 4 et les références citées).

E. 2.2

Dans le domaine de la construction, il existe des conditions générales préparées par la Société suisse des ingénieurs et architectes (SIA), dont le Règlement SIA 102 concernant les prestations et honoraires des architectes. Parce qu'il s'agit de conditions générales, ces textes n'ont de valeur que si et dans la mesure où les parties les ont intégrés à leur contrat, expressément ou par actes concluants. Les normes SIA n'ayant ainsi valeur ni de loi, ni de coutume, ni de faits notoires, la partie qui entend s'en prévaloir doit donc alléguer et prouver les circonstances de fait démontrant qu'il a été convenu de les incorporer dans le contrat (TC VD JUG/16/139 du 6 octobre 2016 consid. 4 et les références citées).

CIV/2029/18 et CIV/297/19 - Motifs de la décision rendue le 19 juin 2020. 8

E. 2.3

En l'espèce, les parties ont conclu le contrat du 6 et 21 mars 2013 lequel prévoyait notamment des prestations ordinaires (étude du projet – 32.5%, appel d'offres – 18% et réalisation de la construction – 49.5%) pour un montant total de CHF 639'303.- HT (PJ N°5 de la demanderesse). À la lecture du détail desdites prestations, ces dernières relèvent tant de l'établissement des plans, de l'adjudication des travaux que de la direction des travaux, de sorte que le contrat liant les parties doit être qualifié de contrat d'architecte global. Cette qualification est d'ailleurs admise par les parties. Pour le surplus, le contrat liant les parties

prévoit en outre des prestations non ordinaires relatives aux relevés par CHF 2'500.-, aux frais de production par CHF 19'179.09 et à la promotion/plaquettes par CHF 15'982.58. Force est de constater que la défenderesse ne conteste pas être liée à la demanderesse par le contrat des 6 et 21 mars 2013. Il ne fait aucun doute que le Règlement SIA 102 s'applique à la relation contractuelle des parties, ce que la défenderesse a d'ailleurs admis dans un premier temps (réponse du 15 février 2019, p. 9). En effet, le calcul des honoraires relatifs aux prestations ordinaires de la demanderesse a été établi d'après le coût de l'ouvrage, tel que prévu par l'article 7 Règlement SIA 102, disposition qui est expressément indiquée dans le contrat. À noter encore que ce règlement s'applique dans sa version de 2003, comme également indiqué dans ledit contrat. De plus, on soulignera que l'ensemble des documents lié au projet de la défenderesse a été établi par la demanderesse selon la structure dudit Règlement, reprenant les six phases de la construction. Ainsi, la relation contractuelle des parties relève également du Règlement SIA 102 (ci-après : Règlement SIA 102 2003).

E. 3

Honoraires de la demanderesse

E. 3.1

La demanderesse demande la condamnation de la défenderesse au solde de ses honoraires par CHF 110'457.40 (CHF 102'275.- HT + CHF 8'182.03 de TVA à 8%), tels qu'ils ont été facturés dans sa facture finale du 8 mai 2017 (PJ N°11 de la demanderesse). Ce solde correspond au montant total de CHF 702'994.70 HT relatif aux prestations ordinaires et non ordinaires auquel doit être soustraite la somme de CHF 600'719.35 HT d'ores et déjà payée par la défenderesse.

E. 3.2

La défenderesse reconnaît les montants tels que prévus par le contrat des 6 et 21 mars 2013 correspondant aux prestations ordinaires par CHF 639'303.- HT ainsi qu'aux prestations non ordinaires relatives aux relevés par CHF 2'500.-, aux frais de production par CHF 19'179.09 et à la promotion/plaquettes par CHF 15'982.58 pour un total de CHF 676'964.67 (PJ N°5 ; PV d'audience du 15 janvier 2020, p. 16 ; réponse du 15 février 2019, p. 11). Sur cette somme, elle confirme s'être acquittée de CHF 600'719.35 HT (CHF 648'776.90 TTC ; PJ N°6 de la demanderesse ; PV d'audience du 15 janvier 2020, p. 16). Dès lors, elle a admis devoir CHF 76'245.32 HT, CHF 82'344.95 TTC.

CIV/2029/18 et CIV/297/19 - Motifs de la décision rendue le 19 juin 2020. 9

E. 3.3

Est ainsi contestée par la défenderesse la rémunération de l'architecte pour les prestations non ordinaires facturées par la demanderesse le 8 mai 2017 soit les relevés par CHF 4'015.-, la répartition PPE par CHF 9'748.75, les protocoles de fissures par CHF 1'882.50, la promotion/plaquettes par CHF 26'244.15 et les frais de reproduction et débours par CHF 22'263.30 (PJ N°11 de la demanderesse).

E. 3.3.4

Règlement SIA 102 2003 et que leur rémunération était ainsi fixée d'après le temps employé (art. 2.1 à 2.3 du projet de contrat du 2 octobre 2014) (PJ N°12, 23 et 26 de la demanderesse). On relèvera l'évolution à la hausse du montant des prestations relatives aux relevés dans l'ensemble de ces documents : CHF 2'700.- dans le devis général global du 27

juin 2013, CHF 3'000.- dans la seconde offre d'honoraires du 10 mars 2014 et CHF 3'240.- dans le devis général du 31 mars 2014. De plus, le premier document de contrôle des coûts au 2 octobre 2014 prévoit expressément le montant de CHF 3'240.- comme « coût probable », montant sur lequel la défenderesse avait déjà payé CHF 3'055.05 HT le 13 juillet 2014 (PJ N°6, 8.1 et 28, onglet F, de la demanderesse). Elle ne pouvait dès lors pas s'attendre à s'acquitter uniquement de CHF 2'500.- pour les prestations liées aux relevés. Enfin, le tarif horaire appliqué par la demanderesse est prévu dans le contrat des 6 et 21 mars 2013 et les heures effectuées par celle-ci pour les prestations sont recensées tant dans la facture du 13 juin 2014 que dans le journal des heures joint à la facture finale du 8 mai 2017 (PJ N°6 et 11 de la demanderesse). Au vu de ce qui précède, la défenderesse a eu en possession tous les éléments nécessaires lui permettant de comprendre la facturation des prestations relatives aux relevés appliquée par la demanderesse et elle ne s'y est jamais opposé. Dès lors, on ne
CIV/2029/18 et CIV/297/19 - Motifs de la décision rendue le 19 juin 2020. 11 saurait la suivre lorsqu'elle indique que le prix de CHF 2'500.- prévu dans l'offre du

E. 3.4

Aux termes de l'article 394 al. 3 CO, une rémunération est due au mandataire si la convention ou l'usage lui en assure une. Le contrat d'architecte est en principe conclu à titre onéreux. En matière de mandat comme de contrat d'entreprise, c'est la convention qui, en premier lieu, permet d'établir le montant de la rémunération ; la convention peut être expresse (orale/écrite) ou tacite (par exemple par actes concluants) et peut avoir lieu au moment de la conclusion du contrat ou ultérieurement. En vertu de la liberté contractuelle (art. 19 al. 1 CO), les parties peuvent librement convenir du montant des honoraires ou de la manière dont il convient de fixer ceux-ci. Si nécessaire, le juge arrête donc une rémunération objectivement proportionnée aux services rendus, en tenant compte notamment du genre et de la durée de la mission accomplie, de son importance et de ses difficultés, et de la responsabilité assumée par l'architecte (TF 4A_230/2013 du 17 septembre 2013 consid. 2 et les références citées). En vertu de l'article 8 CC, il incombe à l'architecte d'alléguer et de prouver les faits pertinents pour l'évaluation de ses honoraires (TC VD JUG/16/139 du 6 octobre 2016 consid. 4 et les références citées).

E. 3.5

L'article 3 du Règlement SIA 102 2003 définit les prestations ordinaires et les prestations à convenir spécifiquement. Durant les phases d'étude du projet (3), d'appel d'offres (4) et de réalisation (5), les prestations se subdivisent en prestations ordinaires et en prestations à convenir spécifiquement. Durant les autres phases, soit de définition des objectifs (1), d'études préliminaires (2) et d'exploitation (6), on ne peut définir de prestations ordinaires, du fait des différences spécifiques de chaque ouvrage (art. 3.3.2). Les prestations ordinaires sont celles qui sont en général nécessaires et suffisantes pour remplir un mandat (art. 3.3.3). Des prestations à convenir spécifiquement peuvent s'ajouter aux prestations ordinaires si la nature de la tâche le requiert, ou si le mandant le désire. L'accomplissement de prestation à convenir spécifiquement doit faire l'objet d'un accord préalable (3.3.4). L'article 4 du Règlement SIA 102 2003 établit une description des prestations ordinaires à fournir en général, ainsi que des prestations à convenir spécifiquement, sans constituer une liste exhaustive. En vertu de l'article 5.2 Règlement SIA 102 2003 fixant le principe de la rémunération des prestations d'architecte, les honoraires de l'architecte peuvent se calculer d'après le temps employé effectif, d'après le coût de l'ouvrage, de manière forfaitaire (sans

prise en compte du renchérissement) ou de manière globale (avec prise en compte du renchérissement) (art. 5.2.1). Les honoraires d'après le temps employé effectif

CIV/2029/18 et CIV/297/19 - Motifs de la décision rendue le 19 juin 2020. 10 s'appliquent essentiellement aux études ou aux mandats dont l'ampleur de la tâche n'est pas, ou difficilement, évaluable d'avance (art. 5.2.2). Le calcul des honoraires d'après le temps employé effectif peut être convenu d'après les catégories de qualification, les salaires ou la rémunération horaire moyenne (art. 6.1.1 Règlement SIA 102 2003). Les prestations rémunérées d'après le temps employé effectif doivent être consignées dans des rapports de travail pouvant être consultés par le mandant. Elles doivent faire l'objet de décomptes périodiques (art. 6.1.4 Règlement SIA 102 2003). Le calcul des honoraires d'après les catégories de qualification se prête particulièrement notamment aux prestations à convenir spécifiquement et aux mandats particuliers, tels qu'expertises, recherches de données de base, enquête préalable (art. 6.2.1 Règlement SIA 102 2003).

E. 3.6

Honoraires relatifs aux relevés Dans le contrat des 6 et 21 mars 2013, les honoraires de CHF 2'500.- sont précédés de la mention « estimation ». Une telle mention a été insérée par la demanderesse car les prestations y relatives ne pouvaient être déterminées définitivement lors de la conclusion du contrat entre les parties. En effet, il s'agissait d'un mandat particulier, le projet nécessitant une déconstruction et une reconstruction (PV d'audience du 15 janvier 2020, p. 5). Toutefois, cette offre n'indique pas le principe de la rémunération qui s'applique à ces prestations. Or, à la lecture du premier devis général global du 27 juin 2013, du second devis général du 31 mars 2014, de la seconde offre d'honoraires du 10 mars 2014 et du projet de contrat du 2 octobre 2014, la défenderesse n'a pas pu ignorer que les honoraires relatifs aux relevés constituaient des prestations à convenir spécifiquement au sens de l'article

E. 3.7

Honoraires relatifs aux frais de reproduction et débours Il est expressément mentionné dans le contrat des 6 et 21 mars 2013 que les frais de reproduction seront facturés sur la base d'un décompte effectif et le montant de CHF 19'179.09 comporte la mention « estimation ». Cette manière de calculer les honoraires relatifs aux frais de reproduction et aux débours est d'ailleurs également prévue dans le projet de contrat du 2 octobre 2014 (PJ N°23 de la demanderesse). Ainsi, on ne saurait admettre que le montant prévu initialement dans le contrat était un prix fixe. Les frais effectifs relatifs à ce poste des honoraires ont en outre été listés dans le journal des heures du 31 décembre 2016 qui indique expressément qui est intervenu, pour quel motif et la durée de l'intervention (PJ N°11 de la demanderesse, p. 1). Au vu des éléments avancés, la défenderesse doit s'acquitter du total des honoraires relatifs aux frais de reproduction et débours par CHF 22'263.30 et non uniquement par CHF 19'179.09.

E. 3.8

Honoraires relatifs aux promotion/plaquettes

E. 3.8.1

La défenderesse reproche principalement à la demanderesse d'être intervenue en effectuant des prestations liées à la promotion du projet de construction « C. _____ » sans qu'elle les ai commandées et alors que I. _____ a été mandatée à cet effet dès 2013 (PV

d'audience du 15 janvier 2020, p. 17 et 19). Elle ne peut toutefois pas être suivie dans la mesure où le contrat des 6 et 21 mars 2013 prévoit expressément des honoraires pour la prestation non ordinaire liée à la promotion et à la réalisation des plaquettes pour un montant de CHF 15'982.58, montant par ailleurs reconnu par la défenderesse. Cette insertion dans ledit contrat semble d'ailleurs faire suite à la demande de la défenderesse par courrier du 6 novembre 2012 (PJ N°32 de la demanderesse). L'intervention de la demanderesse pour ces prestations, en sus des prestations relatives à la construction, est ainsi conforme au contrat liant les parties. Contrairement à ce qu'invoque la défenderesse (PV d'audience du 15 janvier 2020, p. 20), l'existence et l'utilité des prestations liées à ce poste ressortent clairement du dossier de la cause. Tout d'abord, elle a elle-même demandé des précisions au sujet « des aspects techniques » des dossiers de vente dès novembre 2012 (courrier de la défenderesse du 6 novembre 2012 ; PJ N°32 de la demanderesse), correspondant à la conception des plaquettes de vente. En outre, en raison de son expérience

CIV/2029/18 et CIV/297/19 - Motifs de la décision rendue le 19 juin 2020. 12

professionnelle, la demanderesse connaissait l'exigence de la vente sur plans de 60% des appartements imposée par les banques pour l'octroi d'un crédit hypothécaire (PJ N°8 de la défenderesse ; PV d'audience du 15 janvier 2020, 12), ce qui lui a ensuite été confirmé lorsqu'elle a épaulé la défenderesse dans les premières démarches auprès de la banque F. _____ en vue de l'obtention d'un tel crédit (PV d'audience du 15 janvier 2020, p. 4, 12 et 13). Dès lors, la demanderesse a pu commencer le travail de promotion/plaquettes dès début 2013 (Journal des heures au 31 décembre 2016 relatif aux prestations de promotion/plaquettes ; PJ N°11 de la demanderesse ; Archives Outlook ; PJ N°32 de la demanderesse ; PJ N°3 de la défenderesse). Pour cette raison également, la demanderesse a considéré qu'il était judicieux de mettre le plus rapidement possible le projet de la défenderesse sur son site internet et sa page Facebook, ses prestations ayant été faites à bien plaisir à cette période (PJ N°8 de la défenderesse ; Journal des heures au 31 décembre 2016 relatif aux prestations de promotion/plaquettes, p. 1). Bien que la défenderesse s'en est plainte dans son courrier du 15 janvier 2013, tel n'est plus le cas par la suite (PJ N°7 de la défenderesse). Agent immobilier de T. _____ en 2013, I. _____ semble être intervenue ponctuellement en mai 2013 (Journal des heures au 31 décembre 2016 relatif aux prestations de promotion/plaquettes, p. 1 ; PJ N°11 de la demanderesse) et n'a obtenu un contrat pour la vente des appartements de la PPE « C. _____ » qu'à partir de septembre 2013 (Témoignage écrit du 14 août 2019 de I. _____ ; PV d'audience du 15 janvier 2020, p. 17). Or, en mai 2013, les plaquettes étaient d'ores et déjà constituées dans leur première version et en voie d'impression et en septembre 2013, deux potentiels acheteurs s'étaient déjà manifestés pour les lots n°6 et 7 (Journal des heures au 31 décembre 2016 relatif aux prestations de promotion/plaquettes, p. 1 et 3 ; PJ N°11 de la demanderesse ; PJ N°10 et 16 de la défenderesse). L'intervention de I. _____ a été stoppée dès le 27 septembre 2013 en raison de la résiliation du contrat d'architecte par la défenderesse, agissant par l'intermédiaire de G. _____ (PJ N°14 de la défenderesse ; PV d'audience du 15 janvier 2020, p. 25). Le contrat remis en vigueur, la promotion et la réalisation des plaquettes ont été reprises à partir de mars 2014 ; la nouvelle plaquette adaptée a été présentée à la défenderesse, et validée par cette dernière, lors de la séance du 27 mars 2014. La nouvelle plaquette a ensuite été transmise notamment à I. _____ dès le 14 avril 2014, ce que l'agent immobilier confirme puisqu'elle l'a ensuite distribuée à ses clients (PJ N°32 de la demanderesse ; Témoignage écrit du 14 août 2019 de I. _____). Par la suite, les plaquettes ont régulièrement été actualisées par la demanderesse suivant l'évolution des

réservations et des ventes des lots et envoyées à I._____ (PJ N°31 et 32 de la demanderesse ; PV d'audience du 15 janvier 2020, p. 6). En outre, selon D._____, l'architecte doit se charger d'une partie de la promotion de la construction, notamment en établissant les plaquettes, car celui-ci connaît le projet spécifiquement. Il le fait d'ailleurs usuellement. Le représentant de la défenderesse a en outre précisé que sa cliente n'a pas contesté les prestations réalisées par la demanderesse (PV d'audience du 15 janvier 2020, p. 33). Dès lors, le travail de promotion/plaquettes de la demanderesse ne correspond pas au mandat de I._____.

CIV/2029/18 et CIV/297/19 - Motifs de la décision rendue le 19 juin 2020. 13 Au vu de ce qui précède, les prestations de promotion/plaquettes ont effectivement été effectuées par la demanderesse et ont été nécessaires à la vente des appartements de la PPE « C._____ », I._____ s'étant appuyée sur les réalisations de la demanderesse pour promouvoir le projet de la défenderesse. A cet égard, on relèvera que la courtière n'a finalement vendu que deux appartements constituant la PPE, les autres ayant été vendus par la défenderesse (PV d'audience du 15 janvier 2020, p. 20).

E. 3.8.2

Dans le contrat des 6 et 21 mars 2013, les prestations non ordinaires pour la promotion/plaquettes s'élèvent à CHF 15'982.58, sans les frais et honoraires de vente, et comportent la mention « estimation ». Dès lors, la défenderesse devait comprendre que les honoraires de l'architecte pour ce poste ne constituaient pas un prix fixe, mais étaient appelés à varier. Le contrat est toutefois muet quant au principe de rémunération qui s'applique à ces prestations. S'agissant d'une prestation non ordinaire, la demanderesse a indiqué que les honoraires étaient difficilement prévisibles dans la mesure où il s'agit d'un travail de création des images et des parties rédigées ainsi que de mises à jour des informations relatives au projet en collaboration avec la défenderesse (PV d'audience du 15 janvier 2020, p. 6). Pour ce genre de mandat, le Règlement SIA 102 2003 prévoit une rémunération selon un tarif horaire (art. 5.2.2), principe repris dans le projet de contrat du 2 octobre 2014. Ce dernier prévoit expressément une prestation à convenir spécifiquement relative aux documents promotionnels dont l'estimation des honoraires, calculés d'après le temps employé, s'élèvent à CHF 27'000.- (PJ N°23 de la demanderesse). Bien que la défenderesse n'a pas souhaité signer ledit projet de contrat, elle a été avertie du principe et des modalités de rémunération de cette prestation en ayant en sa possession ce document. En outre, l'estimation de CHF 27'000.- a été reprise dans le devis général de mars 2014 qui a été validée par la défenderesse (PJ N°26 de la demanderesse). À noter encore que la défenderesse s'est vue adressée la facture N°U._____ du 13 juin 2014 d'un montant de CHF 18'310 HT pour les honoraires promotion/plaquette. Celle-ci n'a pas contesté cette facture et s'en est acquittée le 13 juillet 2014 (PJ N°6 et 28, onglet F, de la demanderesse). Partant, c'est à juste titre que la demanderesse a facturé ses prestations relatives aux promotion/plaquettes sur un tarif horaire selon la qualification de ses employés, lesquels étaient connus par la défenderesse en raison du contrat des 6 et 21 mars 2013. Enfin, la défenderesse a pu suivre l'évolution des honoraires liés à cette prestation par le contrôle des coûts que lui a transmis régulièrement la demanderesse dans la mesure où de tels honoraires y figurent dès le premier contrôle au 2 octobre 2014 (PJ N°8.1 de la demanderesse). À l'achèvement des travaux, elle a en sus pu vérifier ce poste grâce au journal des heures au 31 décembre 2016 joint à la facture finale du 8 mai 2017.

E. 3.8.3

Au vu de ce qui précède, les honoraires relatifs aux prestations de promotion/plaquettes sont dus par la défenderesse, à concurrence de CHF 26'244.15.

CIV/2029/18 et CIV/297/19 - Motifs de la décision rendue le 19 juin 2020. 14

E. 3.9

Honoraires relatifs à la répartition PPE

E. 3.9.1

La défenderesse allègue ne pas avoir mandaté la demanderesse pour la répartition des parts PPE, celle-ci étant intervenue de sa propre initiative (PV d'audience du 15 janvier 2020, p. 17 et 19). Les premiers travaux relatifs à la répartition PPE ont été effectués par la demanderesse en octobre 2012 (Journal des heures au 31 décembre 2016 relatif à la répartition PPE, p. 1 ; PJ N°11 de la demanderesse). La défenderesse en a eu connaissance dans la mesure où elle lui a expressément demandé des informations, en date du 6 novembre 2012, relatives aux « cahier des charges de répartition PPE avec N° de lots », au « règlement PPE » et aux surfaces des parts de PPE (PJ N°35 de la demanderesse), ne s'opposant dès lors pas à l'intervention de la demanderesse et demandant au contraire à cette dernière des travaux plus poussés. On relèvera d'ailleurs que cette répartition est nécessaire notamment pour procéder à l'estimation des prix des lots et pour entreprendre les démarches en vue de l'obtention d'un crédit hypothécaire, démarches qui ont été menées dès 2013 comme il a été retenu précédemment (consid. 3.8.1 de la présente décision). Dans ces circonstances, il est surprenant que le contrat des 6 et 21 mars 2013 ne mentionnent pas expressément des prestations non ordinaires liées à la répartition PPE. On constatera toutefois que la demanderesse a effectué des prestations sommaires entre le 15 octobre 2012 et le 26 février 2013, puis n'en a plus réalisé jusqu'en juin 2013 (Journal des heures au 31 décembre 2016 relatif à la répartition PPE, p. 1 ; PJ N°11 de la demanderesse). Il apparaît que la demanderesse a estimé qu'elle ne réaliserait pas la répartition PPE (PV d'audience du 15 janvier 2020, p. 5) et que ses prestations étaient ainsi terminées sur ce plan-là. Cette conclusion s'impose dans la mesure où les prestations de la demanderesse n'ont été reprises qu'à partir de juin 2013 et uniquement durant une courte période (10 juin au 11 juillet 2013 ; Journal des heures au 31 décembre 2016 relatif à la répartition PPE, p. 1 ; PJ N°11 de la demanderesse). La défenderesse a d'ailleurs reçu les résultats de la nouvelle répartition PPE le 28 juin 2013 et les informations y relatives durant la séance du 11 juillet 2013, de sorte qu'elle savait pertinemment que la demanderesse avait effectué des prestations liées à la répartition PPE. À nouveau, elle ne s'est pas opposée à l'intervention de la demanderesse pour réaliser de telles prestations. Par la suite, la demanderesse n'a plus effectué de prestation avant mars 2014, notamment en vue de la séance du 13 mars 2014. Durant cette séance, la défenderesse a été avertie que la répartition PPE serait prévue comme une prestation non ordinaire dans le contrat d'architecte, lequel prévoit expressément une rémunération d'après le temps employé. Elle a en outre validé le devis général de mars 2014 qui contient une clause pour les documents PPE (PJ N°11, 23 et 35 de la demanderesse). Cette tâche a ainsi fait l'objet de discussions entre les parties et D. _____ et n'a pas suscité de contestation de la part de la défenderesse (PV d'audience du 15 janvier 2020, p. 5 et 33).

CIV/2029/18 et CIV/297/19 - Motifs de la décision rendue le 19 juin 2020. 15 Le travail de la demanderesse a en sus été constaté et utilisé par Me O. _____ qui a indiqué que les plans, notamment les plans de coupe impérativement nécessaires à la constitution de la

PPE, et le tableau des millièmes lui ont été transmis par la demanderesse (Témoignage écrit du 30 août 2019). D. _____ a également indiqué avoir travaillé de concert avec le notaire pour déterminer les parts de la PPE sur la base des travaux de la demanderesse. Il a ajouté que ce travail était en général plutôt fait par l'architecte et non par le notaire (PV d'audience du 15 janvier 2020, p. 33). Dans ces circonstances, la demanderesse n'a aucunement réalisé les prestations liées à la répartition de la PPE dans le dos de la défenderesse et a constamment tenue au courant cette dernière des travaux effectués à cet égard.

E. 3.9.2

Bien que le contrat des 6 et 21 mars 2013 ne prévoit pas les prestations relatives à la répartition PPE, il y a lieu d'admettre que les honoraires liés à ces prestations sont dus par la défenderesse. En effet, la défenderesse a validé le devis du 31 mars 2014 qui prévoit expressément des honoraires de CHF 7'560.- pour les documents PPE (PJ N°26 de la demanderesse). Cette prévision correspond d'ailleurs à l'estimation des honoraires de CHF 7'000.- telle que prévue par le projet de contrat du 2 octobre 2014 et la seconde offre soumise à la défenderesse en mars 2014 (PJ N°23 de la demanderesse). On soulignera encore que le projet de contrat du 2 octobre 2014 et la seconde offre du

E. 3.9.3

Dès lors, le montant de CHF 9'748.75 tel que facturé dans la facture finale du 8 mai 2017 est dû par la défenderesse.

E. 3.10

Honoraires relatifs au protocoles de fissures Le protocole de fissures est une prestation qui n'a pas été prévue dans le contrat initial des 6 et 21 mars 2013. En effet, il a été décidé de mettre en œuvre, en mars 2014, un protocole sommaire sur la parcelle voisine de celle de la défenderesse appartenant à S. _____. Cette mise en œuvre a fait notamment l'objet de la séance du 27 mars 2014, durant laquelle elle a été validée par la défenderesse assistée de D. _____ (PJ N°36 de la demanderesse). Les prestations relatives à ce protocole sont ainsi prévues à concurrence de CHF 3'500.- dans le devis général du 31 mars 2014, devis également validé par la défenderesse (PJ N°36 de la demanderesse). La défenderesse conteste désormais la facturation de ces prestations au motif que le protocole de fissures devrait être inclus dans le projet s'agissant d'une étape normale dans la construction et appuie ses propos sur sa propre expérience relative à la construction sur la parcelle à côté de sa maison vaudoise (PV d'audience du 15 janvier 2020, p. 17). Il apparaît toutefois que cette prestation n'est pas nécessaire pour élaborer les plans du projet de construction ou la réalisation de ce dernier, puisqu'elle tend à prémunir la défenderesse d'éventuelles réclamations qu'aurait pu émettre son voisin (PV d'audience du 15 janvier 2020, p. 5). En outre, selon le régime prévu par le Règlement SIA 102 2003, les prestations à effectuer sont spécifiques quant à chaque ouvrage dans la phase d'étude du projet (1), voire même la phase d'études préliminaires du projet de construction (2) (art. 3.3.2 Règlement SIA 102 2003), de sorte qu'on ne saurait suivre la défenderesse lorsqu'elle indique que le protocole constitue une prestation « usuelle » qui aurait dû être planifiée et effectuée d'office par la demanderesse. Ainsi, il doit être retenu que la défenderesse a donné son accord préalable avant la réalisation du protocole des fissures dans la mesure où sa mise en œuvre a été validée lors de la séance du 27 mars 2014 et où il a apparemment été réalisé en août 2014. De plus, le mandat ne pouvait être évalué financièrement à l'avance, son ampleur n'étant pas définie ; S. _____ pouvait demander un protocole plus poussé avec la venue du

notaire (PJ N°36, p. 2, de la demanderesse). Dès lors, la rémunération selon un tarif horaire a été la méthode la plus adéquate à appliquer. Par conséquent, c'est à juste titre que la demanderesse a facturé ses honoraires selon le tarif horaire et tous les éléments permettant de comprendre la facturation de ceux-ci ont été mis à disposition de la défenderesse (notamment PJ N°11 de la demanderesse). En outre, on relèvera que les prestations relatives au protocole de fissures, dont le CFC est 109, ont fait l'objet de la facture du 18 avril 2016, payée le 15 mai 2016 par la défenderesse (PJ N°28, onglet F, de la demanderesse). On notera également que les honoraires de la demanderesse relatifs à ce poste sont finalement inférieurs à ceux qui

CIV/2029/18 et CIV/297/19 - Motifs de la décision rendue le 19 juin 2020. 17 ont été devisés en mars 2014 et acceptés par la défenderesse, le protocole sommaire étant suffisant. Au vu de ce qui précède, la défenderesse doit s'acquitter des honoraires de CHF 1'882.50 relatifs à la réalisation du protocole de fissures.

E. 3.11

Il y a ainsi lieu de retenir que tous les honoraires liés aux prestations non ordinaires tels qu'ils ont été facturés le 8 mai 2017 sont dus par la défenderesse, en sus des honoraires pour les prestations ordinaires que cette dernière a d'ailleurs admis. Par conséquent, la défenderesse doit être condamnée à payer le solde de la facture finale de la demanderesse, chiffrée à CHF 110'457.20 TTC, montant sur lequel elle a d'ailleurs reconnu devoir CHF 82'344.95 TTC. 4. Déduction des honoraires de D. _____ La défenderesse allègue que les honoraires de D. _____ doivent être déduits des honoraires de la demanderesse au motif que certaines prestations de cette dernière prévues dans le contrat des 6 et 21 mars 2013 ont été réalisées par D. _____. Tel aurait été le cas notamment pour la direction des travaux. 4.1. Il ressort de la jurisprudence que, saisi d'un litige sur l'interprétation d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'attacher à rechercher la réelle et commune intention des parties, le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO). Pour ce faire, le juge prendra en compte non seulement la teneur des déclarations de volonté, mais aussi les circonstances antérieures, concomitantes et postérieures à la conclusion du contrat - en particulier le comportement ultérieur des parties -, en tant que ces éléments permettent de découvrir la volonté des parties. La recherche de la volonté réelle des parties, qualifiée d'interprétation subjective, repose sur l'appréciation des preuves (TF 4A_283/2017 du 17 octobre 2017 consid. 4.2.1). 4.2. Il y a tout d'abord lieu de définir le rôle de D. _____ dans la relation entre les parties. Il ressort clairement du dossier que D. _____ est intervenu comme architecte-conseil de la défenderesse, entre novembre 2013 et août 2017 (PV d'audience du 15 janvier 2020, p. 7, 18 et 27), afin de la représenter en sa qualité de maître d'ouvrage (PJ N°28 et 29 de la défenderesse ; PV d'audience du 15 janvier 2020, p. 8, 13, 21 et 22, 27, 31 ; Témoignages écrits du 19 août 2019 de K. _____ et du 30 août 2019 de Me O. _____). Celui-ci a été mandaté par la défenderesse et non par la demanderesse, avec qui il n'avait aucune relation contractuelle (PV d'audience du

E. 6

mars 2013, signée le 21 mars, a été fixé de manière forfaitaire. Partant, la défenderesse doit s'acquitter de la différence de CHF 1'515.- entre le montant prévu par le contrat des 6 et 21 mars 2013 et celui facturé à l'achèvement des travaux par CHF 4'015.-.

E. 10

mars 2014 mentionnent expressément que la rémunération de ces prestations sera fixée selon le temps effectué par la demanderesse, de sorte que la défenderesse connaissait ce principe de rémunération. À nouveau, ce type de rémunération correspond à celui que préconise le Règlement SIA 102 2003, la demanderesse ne connaissant pas au départ l'ampleur exacte du travail qu'elle devrait accomplir (art. 5.2.2 ; PV d'audience du 15 janvier 2020, p. 5). Durant la totalité de la relation contractuelle liant les parties, la défenderesse a été renseignée régulièrement sur les heures effectuées par la demanderesse pour la répartition des parts PPE. À cet égard, elle s'est acquittée de la facture N°U._____ du 13 juin 2014 dans laquelle les honoraires « Répartition PPE » s'élèvent à CHF 9'062.10. A cette facture, est joint le journal des heures au 31 mai 2014 listant les prestations effectuées par la demanderesse (PJ N°6 de la demanderesse). Ensuite, les journaux de contrôle des coûts que lui a transmis la demanderesse contenaient dès le 2 octobre 2014 un poste relatif aux documents PPE (PJ N°8 de la demanderesse). La défenderesse pouvait dès lors déterminer précisément quelle était la charge financière liée à cette prestation. Au vu de ce qui précède, il y a lieu de retenir que la répartition PPE constitue des prestations onéreuses, facturées selon le temps effectif, ce que la défenderesse n'a jamais contesté avant le présent procès.

CIV/2029/18 et CIV/297/19 - Motifs de la décision rendue le 19 juin 2020. 16

E. 15

janvier 2020, p. 8, 13 et 31). Son intervention peut être assimilée à celle d'un BAMO, soit un bureau d'assistance au maître d'ouvrage, dont les tâches complètent celles de la demanderesse qui est l'architecte en charge de la conception du projet de construction

CIV/2029/18 et CIV/297/19 - Motifs de la décision rendue le 19 juin 2020.

E. 18

(PV d'audience du 15 janvier 2020, p. 13, 22, 27 et 31). D._____ a été un lien entre la défenderesse et la demanderesse qui ne parvenaient pas à se comprendre ; il était considéré comme médiateur (PV d'audience du 15 janvier 2020, p. 13, PJ N°23 de la demanderesse ; PJ N°30 de la défenderesse). Il n'a ainsi pas été mandaté pour une intervention semblable à celle de la demanderesse. D._____ n'a en outre pas fait de prestations d'architecte. Contrairement à ce qu'affirme la défenderesse, il n'a pas dirigé les travaux bien que cela semble avoir été envisagé par les parties (PV d'audience du 15 janvier 2020, p. 7, 22, 27 et 28 ; PJ N°23 de la demanderesse). Il a effectivement apporté quelques modifications au projet de construction que l'on doit toutefois qualifier de (recte : non) substantielles, dans la mesure où le projet de la demanderesse ne comportait pas de défaut de conception (PV d'audience du 15 janvier 2020, p. 8, 22 et 28). De telles modifications sont comparables à celles qu'auraient pu proposer un maître d'ouvrage, à la différence qu'elles étaient plus précises, puisque D._____ est du métier (PV d'audience du 15 janvier 2020, p. 8, 21). L'architecte-conseil s'est en fait principalement chargé des aspects financiers du projet ; il a été en contact avec la banque F._____ pour les questions de financement de la construction, avec Me O._____ pour la vente des appartements, ainsi que dans une moindre mesure, avec Q._____, le fiscaliste de la défenderesse (PV d'audience du 15 janvier 2020, p. 13, 26, 27, 28, 31 et 23 ; Témoignage écrit du 30 août 2019 de Me O._____ ; PJ N°20 de la demanderesse). La demanderesse n'a en effet eu contact avec le banquier qu'au début du projet (PV d'audience du 15 janvier 2020, p. 4), soit alors que

D._____ ne représentait pas encore la défenderesse. Suite à l'intervention de celui-ci, les améliorations apportées au projet ainsi que le nouvel appel d'offres organisé ont uniquement eu pour but de faire baisser les coûts de la construction (PV d'audience du 15 janvier 2020, p. 28), ce qui confirme le rôle de l'architecte-conseil agissant pour les intérêts du maître d'ouvrage. Cette conclusion s'impose d'autant plus que la défenderesse a elle-même indiqué être très préoccupée par le coût de son ouvrage. Au vu de ce qui précède, il doit être retenu que D._____ ne s'est pas substitué à la demanderesse dans son rôle d'architecte mais bien à celui de la défenderesse dans son rôle de maître d'ouvrage. Dès lors, la nature et l'ampleur de l'intervention de l'architecte-conseil de la défenderesse ne justifient pas à elle seule la déduction de ses honoraires de ceux dus à la demanderesse. 4.3. Selon la défenderesse, la déduction des honoraires de D._____ découle d'un accord oral entre les parties. Les témoignages de I._____, courtière en immobilier, et de E._____ tendent à confirmer la version de la défenderesse sur ce point. Cependant, le témoignage de

CIV/2029/18 et CIV/297/19 - Motifs de la décision rendue le 19 juin 2020.

E. 19

I._____ constitue un discours rapporté des propos de la défenderesse et doit être apprécié avec réserve (Témoignage écrit du 14 août 2019 de I._____). E._____ s'est quant à lui appuyé sur les propos que lui auraient tenus D._____ (PV d'audience du 15 janvier 2020, p. 14). Or, ce dernier a réfuté un tel accord entre les parties en indiquant que ses honoraires étaient dus en sus de ceux de la demanderesse (PV d'audience du 15 janvier 2020, p. 31). Ces témoignages ne résistent ainsi pas à une confrontation avec les autres éléments du dossier. De plus, D._____ a expliqué comment interpréter les notes de la séance de travail du 19 novembre 2013 (PJ N°28 de la défenderesse), qu'il avait lui-même rédigées, lesquelles prouvent, selon la défenderesse, l'accord oral entre les parties. Il a en effet obtenu en faveur de sa cliente que la demanderesse « tienne compte » de ses honoraires lors de la calculation des honoraires d'architecte, toutefois sous la forme d'un pourcentage d'abattement et non d'une déduction (PV d'audience du 15 janvier 2020, p. 31). Selon D._____, son intervention a facilité certaines démarches, raison pour laquelle la demanderesse a été d'accord de faire un geste concrétisé dans la dernière proposition de contrat soumise à la défenderesse (PV d'audience du 15 janvier 2020, p. 31). Cet élément est établi au dossier. En effet, le projet de contrat relatif aux prestations de l'architecte du 2 octobre 2014 prévoyait une diminution des prestations relatives à la direction architecturale de 6% à 2% comparativement au contrat des 6 et 21 mars 2013 (PJ N°23 de la demanderesse ; PV d'audience du 15 janvier 2020, p. 7 et 31). Or, ce contrat n'a jamais été signé par la défenderesse et la direction architecturale n'a finalement pas été confiée à D._____, de sorte que la facture finale comprend des honoraires pour ce poste à concurrence de 6%. On soulignera encore que la défenderesse bénéficiait déjà depuis la conclusion du contrat en mars 2013 de conditions spéciales accordées par la demanderesse, notamment concernant le taux horaire moyen, lesquelles ont été maintenues à la reprise du mandat en 2014 (PJ N°21 de la demanderesse). Enfin, aucun intervenant dans la procédure n'a en sus soutenu la défenderesse qui invoque que les parties ont formé un consortium, soit une société simple ayant pour objectif la construction du projet de la PPE (PV d'audience du 15 janvier 2020, p. 13, 28 et 36). Ainsi, les arguments de la défenderesse tendant à prouver l'accord oral entre les parties au sujet des honoraires de D._____ sont fortement remis en doute. Force est de constater que cette conclusion est encore appuyée par les

éléments suivants. D. _____ a été rémunéré par la défenderesse par l'intermédiaire du crédit de construction (PJ N°21 de la demanderesse ; Témoignage écrit du 14 août 2019 de I. _____ ; PV d'audience du 15 janvier 2020, p. 7, 13, 21, 27). Les factures de l'architecte-conseil ont été insérées dans le contrôle des coûts à la demande de la défenderesse et de D. _____ (CFC 298 ; notamment PJ N°28 de la demanderesse – onglet E6 ; PV d'audience du 15 janvier 2020, p. 7, 13, 18, 21). Contrairement aux factures des autres prestataires de service, les factures d'honoraires de celui-ci ont été
CIV/2029/18 et CIV/297/19 - Motifs de la décision rendue le 19 juin 2020.

E. 20

directement transmises à la défenderesse à qui il incombait de les vérifier puis de les transmettre à la demanderesse pour visa (PV d'audience du 15 janvier 2020, p. 4, 5, 7, 18, 21). En effet, dans la mesure où ces honoraires relevaient de l'accord entre la défenderesse et son mandant, ceux-ci n'ont quasiment pas été vérifiés par la demanderesse qui ne pouvait d'ailleurs pas le faire ; c'était la tâche de la défenderesse. D. _____ a initialement estimé son intervention à CHF 60'000.-. Or, celle-ci a été bien plus conséquente, la défenderesse n'étant pas autonome et la relation entre les parties ne s'améliorant pas (PV d'audience du 15 janvier 2020, p. 31 et 32). Dans la mesure où les honoraires de D. _____ étaient dus sur la base d'un tarif horaire de CHF 190.-, frais effectifs en sus, le montant projeté a pris l'ascenseur. Cette augmentation ne peut pas être imputée à la demanderesse, puisqu'elle n'avait aucune influence sur cette relation contractuelle, contrairement à la défenderesse. De surcroît, les prestations de D. _____ n'ont pas remplacé celles de la demanderesse. Enfin, la défenderesse n'établit pas que le surplus d'honoraires réclamés par D. _____ résulterait d'un quelconque manquement de la demanderesse dans l'exécution du contrat. Dès lors, il y a lieu de retenir qu'aucun contrat n'a été conclu entre les parties relatif à la déduction des honoraires de D. _____ sur ceux de la demanderesse. 4.4. Par conséquent, l'action reconventionnelle de la défenderesse doit être rejetée. 5. Responsabilité de la demanderesse La défenderesse reproche à la demanderesse de ne pas l'avoir suffisamment informée des coûts de son projet de construction et de ne pas avoir suivi correctement l'évolution de ces derniers. Cette violation de son devoir de diligence et d'information lui aurait ainsi causé un dommage. 5.1. Dans le cadre d'un contrat d'architecte global, la responsabilité de l'architecte pour une mauvaise évaluation du coût des travaux est soumise aux règles du mandat (art. 394ss CO ; TF 4A_210/2015 du 2 octobre 2015 consid. 4). En effet, l'architecte établit un devis pour les prestations fournies par des tiers entrepreneurs et ne peut dès lors garantir un résultat, l'exactitude du devis dépendant de la qualité des calculs et des travaux effectués par les divers intervenants (TC VD JUG/16/139 du 6 octobre 2016 consid. 4 et les références citées). 5.2. Au vu des principes jurisprudentiels précédemment exposés, la responsabilité de la demanderesse telle qu'elle est reprochée par la défenderesse est soumise aux règles relatives au mandat.

CIV/2029/18 et CIV/297/19 - Motifs de la décision rendue le 19 juin 2020.

E. 21

5.3. La défenderesse relie cette responsabilité à plusieurs conséquences : - Elle n'a pas obtenu la marge de bénéfice de CHF 200'000.- qui était prévue ; - Elle n'a pas pu récupérer la valeur de son terrain à CHF 1'300'000.- et ; - La vente du lot n°9 de la PPE serait déficitaire de CHF 250'000.-. Or, à l'appui de ses conclusions, la défenderesse ne demande aucunement que ces montants soient déduits des prétentions de la demanderesse et ses

griefs n'ont aucune influence sur la demande reconventionnelle qu'elle a formulée bien qu'elle indique expressément les opposer à la demanderesse. Dès lors, l'issue de la cause est d'ores et déjà scellée. 5.4. Malgré la conclusion précédente, il convient de préciser les éléments suivants dans la mesure où la défenderesse a tenté d'orienter toute la procédure sur les questions de rendement de l'immeuble « C. _____ ». Le contrat des 6 et 21 mars 2013 ne prévoyait aucunement que la demanderesse devait construire le projet « C. _____ », considéré ici comme une opération financière, en permettant à la défenderesse d'obtenir un bénéfice. Ni la seconde offre d'honoraires du 10 mars 2014, ni le projet de contrat du 2 octobre 2014 ne permet d'infirmier une telle conclusion. D'ailleurs, le Règlement SIA 102 2003 prévoit que la majorité des prestations de l'architecte concernant les coûts et le financement durant les phases du projet sont à convenir spécifiquement (notamment art. 4.21, 4.31 et 4.32). Or, aucune prestation de ce type n'a été insérée dans la relation contractuelle des parties et la demanderesse s'est uniquement engagée à effectuer des prestations « basiques » liées aux coûts. Dans la phase de l'avant-projet, celle-ci devait procéder à une estimation sommaire des coûts puis à l'estimation de ceux-ci (art. 4.31 Règlement SIA 102 2003 et du contrat du 6 et 21 mars 2013) et établir le devis (art. 4.32 Règlement SIA 102 2003 et du contrat du 6 et 21 mars 2013). Elle a ensuite été chargée de la procédure de l'appel d'offres, à la suite de laquelle les coûts et le devis devaient être révisés (art. 4.4 Règlement SIA 102 2003 et du contrat du 6 et 21 mars 2013). Durant la réalisation du projet, elle ne s'est chargée que du contrôle des coûts (art. 4.52 Règlement SIA 102 2003 et du contrat du 6 et 21 mars 2013). Aucune de ces prestations n'ont eu pour but de calculer la rentabilité du projet de la défenderesse, encore moins de lui en assurer une, ce que cette dernière a d'ailleurs admis (PV de l'audience du 15 janvier 2020, p. 19). Cette conclusion ne saurait être infirmée par la teneur des notes de séance du 28 novembre 2013 rédigées par D. _____ (PJ N° 23 de la défenderesse). Contrairement à ce qu'a invoqué la défenderesse lors de sa plaidoirie, le contrat des 6 et 21 mars 2013 n'a aucunement été complété par les parties à ce moment-là ; les notes de séance de D. _____ listent les objectifs de sa propre intervention, sans aucune valeur contractuelle pour la demanderesse. De plus, au vu des nombreuses preuves versées au dossier, on ne saurait retenir que la demanderesse n'a pas correctement réalisé les prestations liées aux coûts prévues dans le contrat. On relèvera notamment que les classeurs de contrôle des coûts sont

CIV/2029/18 et CIV/297/19 - Motifs de la décision rendue le 19 juin 2020.

E. 22

complets et très bien tenus, de même que la liste des dépenses supplémentaires décidées par le maître d'ouvrage. Ainsi, l'évolution des coûts de la construction peut être tracée et le suivi qu'en a fait la demanderesse ne peut porter le flanc à la critique (PJ N° 7, 8 et 9 de la demanderesse). En outre, on rappellera que la défenderesse a obtenu tous les documents nécessaires pour suivre les coûts de sa construction, étant d'ailleurs épaulée par D. _____ à cet égard. Concernant l'appel d'offre, on rappellera ce qui a été retenu dans l'ordonnance du 13 février 2020. Le second appel d'offres a été demandé par D. _____ afin d'en obtenir de meilleures, sans toutefois que le premier appel d'offres ne soit entaché de manquements imputables à la demanderesse (PV de l'audience du 15 janvier 2020, p. 28). Il a ainsi été réalisé sous la supervision de l'architecte-conseil de la défenderesse. Il apparaît encore que la demanderesse aurait été d'accord de procéder à un nouvel appel d'offres sur demande de la défenderesse (PV de l'audience du 15 janvier 2020, p. 4, 7 et 9).

L'ensemble des intervenants dans la procédure sont unanimes à ce sujet ; la demanderesse n'a pas été chargée de rendre l'opération financière « C. _____ » rentable, ce que la défenderesse confirme elle-même, et ainsi, toutes les décisions à ce sujet ont uniquement appartenu au maître d'ouvrage (PV de l'audience du 15 janvier 2020, p. 4, 14, 19 et 32). Ces éléments sont d'ailleurs confirmés par les interventions auprès de la défenderesse tant de G. _____ que de D. _____ (PV 'audience du 15 janvier 2020, p. 12, 14, 19, 20, 24, 28 et 32). Ces deux représentants ont en effet assisté la défenderesse quant aux aspects financiers de son projet. E. _____ et D. _____ ont d'ailleurs indiqué que la demanderesse a aidé la défenderesse uniquement dans les premières démarches pour le financement de son projet de construction et que D. _____ a ensuite pris la relève (PV de l'audience du 15 janvier 2020, notamment p. 4, 12, 13, 14, 28). Il n'est dès lors à ce stade que question d'obtenir un crédit pour réaliser la construction. Ainsi, force est de constater que dès l'intervention de D. _____, chargé de l'aspect financier du projet (voir consid. 4.2 de la présente décision), la demanderesse s'est limitée à faire le suivi administratif de la construction lors de la réalisation de la construction comme celle-ci s'y était d'ailleurs engagée dans le contrat des 6 et 21 mars 2013 (PV de l'audience du 15 janvier 2020, p. 4, 5, 12, 13, 21 et 27 ; PJ N°8 de la demanderesse). En s'appuyant sur le calcul du coût de construction du 4 mai 2011 (PJ °4 de la défenderesse) à titre d'engagement de la demanderesse, la défenderesse oublie que depuis 2011, son projet de construction a constamment évolué. À cette époque, le projet de construction n'était qu'au stade de prémices ; il n'était pas encore question de contrat puisque ce dernier n'a été signé qu'en mars 2013. En effet, la défenderesse n'est pas encore l'unique propriétaire de la parcelle N°XXX. du ban de V. _____, le nombre d'appartements constituant la PPE n'était d'ailleurs pas encore arrêté définitivement et aucun contrat hypothécaire n'a encore été conclu (notamment PJ °3, 4, 6, 7, 8, et 9 de la défenderesse). Ainsi, le calcul effectué par la demanderesse n'est qu'un élément permettant à la défenderesse d'envisager un projet de construction et ne saurait être constitutif d'un engagement. Cette projection n'est donc pas opposable à la demanderesse, ce que ledit calcul mentionne d'ailleurs expressément dans ses

CIV/2029/18 et CIV/297/19 - Motifs de la décision rendue le 19 juin 2020.

E. 23

remarques. Il en va de même concernant le devis général de mars 2014 invoqué par la défenderesse. Le projet de construction tel que devisé en mars 2014 prévoit effectivement une construction dont le coût est inférieur à celui prévu dans le contrat des 6 et 21 mars 2013 (PJ N°26 de la demanderesse). Or, les économies qui avaient été réalisées, notamment grâce au nouvel appel d'offres requis par D. _____, ont été englouties par les plus-values demandées par la défenderesse (PV de l'audience du 15 janvier 2020, p. 4 ; PJ N°9 de la demanderesse ; PJ N°28 de la défenderesse) mais également par le supplément d'honoraires facturé par D. _____ pour son activité de conseil plus étendue que prévue initialement. Cette augmentation des coûts résulte uniquement des décisions de la défenderesse et ne peut en aucun cas être imputée à la demanderesse. En raison de ses commandes, il n'a ainsi pas été possible pour la demanderesse de réaliser le projet de construction pour le coût qui avait été devisé en mars 2014, le projet n'étant plus le même. L'opération financière de « C. _____ » ne peut d'ailleurs actuellement pas être quantifiée en termes de bénéfice financier, puisque tous les lots de la PPE ne sont pas encore vendus (PV de l'audience du 15 janvier 2020, p. 8, 11, 18 et p. 30). Toutefois, la défenderesse est restée propriétaire de

certaines lots de la PPE, de sorte qu'il s'agit effectivement d'un bénéfice stocké « dans la pierre » pour reprendre l'expression de la demanderesse. Or, la décision de vendre ou de conserver les lots de la PPE revient, au finale, uniquement à la défenderesse. A cet égard, cette dernière a refusé de vendre l'attique à un potentiel acheteur qui lui proposait le prix prévu dans la plaquette, ce qui démontre qu'elle avait finalement la maîtrise des ventes des lots (PV de l'audience du 15 janvier 2020, p. 33) et qu'elle n'a pas été forcée d'accepter de vendre à perte le lot n°9. En outre, les prix des lots de la PPE n'ont pas été fixés par la demanderesse seule et constituent le résultat de nombreuses discussions entre la défenderesse, son mandataire D. _____ et la demanderesse dans le but de permettre à la défenderesse de prendre une décision sur les prix en connaissance de cause (PV de l'audience du 15 janvier 2020, p. 33). Dans ces circonstances, on ne saurait reprocher à la demanderesse d'avoir surestimé la valeur d'un lot, les choix finaux relatifs aux prix incombant à la défenderesse (PV de l'audience du 15 janvier 2020, p. 30), même si celle-ci était assistée d'un mandataire. À noter encore que seul le lot n°9 semble avoir été vendu à un prix inférieur à celui prévu par la plaquette et que tel n'a pas été le cas pour les autres appartements de la PPE. En plaidoirie finale, la défenderesse a invoqué que sa situation financière difficile avait précipité la vente de ce lot. Or, cet élément ne saurait en aucun cas être imputé à la demanderesse et ne représente d'ailleurs qu'un allégué de partie, la défenderesse n'ayant, à aucun moment de la procédure, établi ses difficultés financières. On soulignera encore que le prix de vente d'un appartement est influencé par le marché de l'immobilier sur lequel ni la demanderesse ni la défenderesse n'ont d'emprise. Il apparaît dès lors que rien ne peut être reproché à la demanderesse relativement à la vente du lot n°9, en particulier d'avoir fait une erreur de conception sur cet objet. Enfin, il ressort du dossier que la valeur du terrain arrêté à CHF 1'300'000.- ne représente pas la valeur vénale réelle du terrain et procède d'une stratégie financière dans l'unique

CIV/2029/18 et CIV/297/19 - Motifs de la décision rendue le 19 juin 2020.

E. 24

but d'obtenir un crédit de construction plus élevé (PV de l'audience du 15 janvier 2020, p. 33). Il s'agit d'anticiper en quelque sorte la valeur future que le terrain aura si la construction est érigée ce qui génère une plus-value (dans ce sens : PV de l'audience du 15 janvier 2020, p. 33). Cette conclusion s'impose dans la mesure où la demanderesse a toujours considéré que le prix du terrain correspondait à CHF 420'000.- (PJ N°4, 12, 13 et 16 de la défenderesse) et que c'est cette somme que la défenderesse devait récupérer en vendant les appartements de la PPE, et non CHF 1'300'000.-. La défenderesse a elle-même choisi de conserver ce terrain et d'y ériger une nouvelle construction, rejetant l'option de vendre ce terrain pour une valeur éventuellement supérieure à CHF 420'000.-. On relèvera encore que dans l'expertise de la valeur vénale de l'immeuble N°XXX. du ban de V. _____ datée du 4 avril 2011, le terrain de la défenderesse n'est pas estimé à CHF 250'000.- ; cette estimation correspond en réalité à la valeur résiduelle du bâtiment érigé sur cette parcelle au 30 mars 2011. À nouveau, la valeur du terrain retenue par la demanderesse est valorisée à CHF 400'000.- dans l'hypothèse d'une destruction de la maison (PJ N°4 de la demanderesse). Cette valeur de terrain correspond d'ailleurs peu ou prou à l'investissement de la défenderesse pour en obtenir la propriété, laquelle a versé une soulte à sa sœur, W. _____, de CHF 75'000.- et a repris l'hypothèque qui s'élevait à CHF 320'000.- (PJ N°27 de la défenderesse). Au vu de l'ensemble des motifs qui viennent d'être exposés, la défenderesse ne peut, a posteriori, se prévaloir d'une erreur quant à la rentabilité de son

projet de construction lors de la conclusion du contrat des 6 et 21 mars 2013. En outre, on rappellera qu'elle n'a jamais contesté être liée à la défenderesse par ce contrat (voir consid. 2.3 de la présente décision), un tel grief, allégué en plaidoirie, étant en tout état de cause tardif. Par conséquent, il y a lieu de retenir que la demanderesse n'a commis aucun manquement dans les prestations liées au suivi des coûts de l'ouvrage de la défenderesse, les manquements reprochés par la défenderesse relevant pour la majorité de la seule compétence de cette dernière. Ainsi, si tant est que la défenderesse avait retenu des conclusions reconventionnelles relatives à ces griefs, ces derniers auraient été rejetés. 6. Au vu de ce qui précède, la défenderesse doit être condamnée à payer à la demanderesse le solde de sa facture du 8 mai 2017 d'un montant de CHF 110'457.40, avec intérêts à 5% dès le 23 juin 2017. 7. Frais et dépens En vertu de l'article 106 al. 1 CPC, il se justifie de mettre à charge de la défenderesse l'entier des frais judiciaires, celle-ci succombant tant pour ses conclusions relatives à l'action principale formée par la demanderesse que pour celles retenues dans sa demande reconventionnelle.

CIV/2029/18 et CIV/297/19 - Motifs de la décision rendue le 19 juin 2020.

E. 25

Pour les mêmes motifs, il convient de condamner la partie défenderesse à payer les frais de représentation de la demanderesse. À cet égard, on précisera qu'il est justifié de mettre à charge de la défenderesse le montant de CHF 594.30 relatif aux frais supportés directement par la demanderesse. En effet, tel aurait été le cas si ceux-ci avaient été intégrés dans la note d'honoraires de son mandataire.

CIV/2029/18 et CIV/297/19 - Motifs de la décision rendue le 19 juin 2020.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.