

# **NE\_GERICHTE CC 10393 vom 8. Mai 1995**

NE Tribunal cantonal, 1995-05-08, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_gerichte\\_CC\\_10393](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CC_10393)

FR: NE\_GERICHTE CC 10393 du 8 mai 1995

IT: NE\_GERICHTE CC 10393 del 8 maggio 1995

## **Regeste**

Responsabilité de l'architecte en cas de dépassement fautif du devis.

## **Erwägungen**

### **E. 6**

Factures de H. (fait 83) fr. 2'900.--

### **E. 7**

Facture de R., jardinier (fait 84) fr. 1'980.--

### **E. 8**

C. SA (fait 85) fr. 1'643.90

### **E. 9**

Intérêts sur remboursement de G. SA (fait 69) fr. 3'381.60 Pour un total de fr. 649'193.--  
===== " En conclusions, le défendeur estime ne plus rien devoir à la demanderesse mais que celle-ci doit l'indemniser du dommage qu'il a subi pour un montant qu'il fixe équitablement à 300'000 francs. La demanderesse a conclu au rejet de la demande reconventionnelle. E. Les autres preuves administrées en cours de procédure seront discutées en tant que nécessaire dans les considérants en droit ci-après. **C O N S I D E R A N T 1.** Le montant de la demande reconventionnelle de 300'000 francs est déterminant pour fixer la compétence de la Cour civile (art.6 al.1 CPC). Le tribunal est également compétent rationae loci en raison de la prorogation de for convenue à l'article 14 du contrat d'architecte passé entre parties. 2. a) Le contrat global d'architecte liant les parties, portant sur les prestations totales de l'architecte selon le règlement 102 SIA, relève, selon la jurisprudence, à la fois des règles du contrat d'entreprise et du mandat (ATF 110 II 387, 109 II 462). La responsabilité de l'architecte pour la bonne et fidèle exécution de son mandat résulte de l'article 398 al.2 CO. En particulier, il lui incombe d'établir soigneusement le devis et de vérifier que les coûts de construction y correspondent (ATF 119 II 249 - JT 1984 I 304; ATF 108 II 198). L'architecte a droit à une marge de tolérance en raison des incertitudes liées à un devis mais, au-delà, un devis inexact correspond à une fausse information donnée par l'architecte au sujet du coût prévisible de la construction, ce qui constitue une mauvaise exécution du contrat dont il répond en cas de faute. Le dommage subi par le maître de l'ouvrage du fait du dépassement du devis correspond au dommage né de la confiance déçue. Il résulte de la différence entre les coûts effectifs de la réalisation et la valeur subjective de la construction pour le maître de l'ouvrage. Pour calculer ce dommage, il faut se baser sur le contrat et les particularités de l'espèce (ATF 119 II 249; Werro, in DC 1993, p.96 ss). b) Pour déterminer si l'architecte répond en l'espèce d'un dépassement fautif du devis, il convient tout d'abord de définir laquelle des

nombreuses estimations du coût de la construction faites dans le cas particulier constitue le devis proprement dit. Contrairement à ce que soutient le défendeur, ce ne peut être l'estimation du 6 juin 1986 de 2'140'000 francs qui est fondée uniquement sur le cube SIA qui ne fournit qu'une estimation approximative, laissant une marge de 20 à 25 % selon le règlement SIA 102 ch.4.1.4 et 4.2.2 (ATF 115 II 460). Le devis qui engage l'architecte est le devis détaillé, selon le genre de travaux, appelé devis général dans le règlement SIA (art. 4.2.5) qui doit en principe permettre au maître d'obtenir le crédit de construction (v. l'état de fait de l'arrêt 119 II 249). Certes, dans le cas particulier, ce devis détaillé se montant à 2'529'804 francs a été établi en avril 1987, alors que le crédit de construction avait déjà été obtenu et que les travaux avaient débuté. Toutefois, le maître de l'ouvrage était conscient qu'il s'engageait dans la construction sur des bases peu sûres puisque, le 18 juillet 1986, il demandait à l'architecte une description détaillée des coûts avant de donner son accord pour l'ouverture du chantier. Or, il s'est contenté de la réponse de l'architecte qui lui écrivait qu'il n'était pas en mesure de lui donner la liste des adjudicataires des travaux qui ne pourrait être établie qu'au fur et à mesure de l'avancement de ceux-ci (D.12/17 et 18). Le défendeur a ainsi obtenu l'ouverture du crédit de construction et s'est engagé dans celle-ci sans être en possession d'un devis détaillé alors qu'il était conscient de l'exigence d'un tel document. Du coût final de la construction de 2'982'929 francs, il faut déduire la somme de 13'697 francs ristournée ultérieurement par un entrepreneur qui avait reçu un acompte dépassant sa facture. Ce coût final s'établit ainsi à 2'969'232 francs. Dès lors, le devis général a été dépassé de 439'428 francs (2'969'232 - 2'529'804 francs). c) Il convient de retrancher de ce montant celui des travaux supplémentaires commandés en cours de construction par le maître et que celui-ci admet pour un montant de 150'000 francs (réponse ch.55a). La demanderesse prétend pour sa part qu'il représente un montant global de 510'600 francs. Il incombait à l'architecte, qui répond en principe du dépassement du devis, d'établir l'existence de ces travaux hors devis. Or, force est de constater que cette preuve n'est pas rapportée. La liste établie par l'architecte en cours de procédure (D.11/100) qui énumère, sans les détailler ni les chiffrer, de nombreuses plus-values qui sont évaluées globalement à 735'000 francs, ne saurait constituer une preuve à cet égard. Dès lors, on retiendra au titre des travaux hors devis le montant admis par le défendeur de 150'000 francs. d) Doctrine et jurisprudence admettent en général comme admissible un dépassement de 10 % du devis. Toutefois, cette marge de tolérance n'a rien de rigide; les particularités du cas d'espèce sont toujours déterminantes et le juge s'écartera de cette norme si les circonstances imposent une appréciation différente (ATF 115 II 460, 119 II 249). En l'espèce, en admettant un dépassement de 10 % du devis, soit de 252'980 francs, le coût admissible de l'ouvrage, compte tenu des exigences supplémentaires du maître pour 150'000 francs, serait de 2'932'784 francs. Toutefois, dans le cas particulier, les circonstances imposent une appréciation différente de la marge de tolérance admissible. En effet, lorsque le maître de l'ouvrage a eu connaissance de l'estimation des coûts d'avril 1988, de 2'711'549 francs, au moment où toutes les soumissions étaient rentrées, il s'est inquiété de ce dépassement des prévisions initiales. Le responsable du bureau d'architecte lui a alors assuré que ces prix seraient tenus (D.15). Cette assurance était importante pour le maître de l'ouvrage qui mettait en vente à ce moment-là les appartements construits et qui devait pouvoir apprécier de façon sûre le coût de la construction, d'autant plus que celle-ci était près d'être terminée. On doit dès lors admettre que, sauf imprévu ou exigences supplémentaires, la demanderesse était liée par cette dernière estimation compte tenu des assurances données à ce moment-là au maître de l'ouvrage. A ce montant garanti de

2'711'549 francs, doit s'ajouter la plus-value admise pour des travaux supplémentaires ou plus onéreux demandés par le maître de 150'000 francs. Ainsi, le coût définitif de la construction ne devait pas dépasser 2'861'549 francs. Le dommage né de la confiance déçue correspond à la différence entre ce montant et le coût effectif de la réalisation de 2'969'232 francs, soit 107'683 francs. L'architecte n'a pas établi que ce dépassement de devis ne lui serait pas imputable à faute. En particulier, l'important dépassement des coûts du poste maçonnerie et béton armé, de 200'000 francs en chiffres ronds, n'est pas dû pour l'essentiel à un événement imprévisible. Il provient de différences d'exécution demandées à l'entrepreneur par suite d'une mauvaise reconnaissance du terrain qui a conduit à un abaissement du niveau des terrassements et des fondations et par une mauvaise définition du type de coffrage (D.20 et 34) ce qui n'a apporté aucune plus-value à la construction. Par ailleurs, l'architecte n'a pas établi que serait survenue une augmentation des coûts de construction postérieurement à son estimation d'avril 1988. Enfin, le fait que le maître ait payé les factures des maîtres d'état ne peut être interprété comme une acceptation du dépassement de devis. Ces paiements sont intervenus en cours de chantier alors qu'il n'était pratiquement plus possible au maître d'intervenir. Par ailleurs, si celui-ci n'avait pas payé les entrepreneurs, il aurait couru le risque de devoir souffrir l'inscription d'hypothèques légales sur son immeuble (ATF n.p. B. c/ C. du 14.1.1994). 3. Les honoraires d'architecte doivent être calculés sur le coût de l'ouvrage tel qu'il aurait dû être réalisé, soit sur 2'861'549 francs et non sur le montant pris en compte de 2'930'301 francs. En appliquant à ce montant les facteurs de calcul non contestés de la note d'honoraires, on arrive à un chiffre de 351'573.45 francs. Si la différence est si minime par rapport au montant réclamé de 352'073.60 francs, c'est que l'architecte avait fait une erreur de calcul en sa défaveur (D.11/89, p.4). Au montant des honoraires ainsi rectifiés, s'ajoutent les autres frais admis de 11'426.40 francs, ce qui donne un total de 363'000 francs. Compte tenu des acomptes versés par 286'000 francs et des déductions opérées par la demanderesse de 13'697 francs et 4'350 francs, le solde dû par le défendeur à ce titre est de 58'953 francs. Ce montant ne produit pas d'intérêts moratoires, le défendeur ayant déclaré vouloir compenser sa dette avec sa créance en dommages intérêts et la dette étant réputée éteinte dès le moment où elle pouvait être compensée (art.124 al.2 CO; Von Tuhr/de Torren-té, Partie générale du CO, II, p.599, ch.1 et 2). 4. Il convient enfin d'examiner les autres prétentions du défendeur récapitulées au fait 87 de la réponse. a) Dans son poste de restitution d'honoraires excessifs, le défendeur conteste une facture d'honoraires de 7'700 francs de l'architecte pour l'établissement des plans de la PPE, prestations non comprises dans le contrat d'architecte initial. Il prétend que cette activité supplémentaire de l'architecte correspond à des honoraires de 3'850 francs au maximum. Cette facture de l'architecte, qui n'est pas comprise dans sa réclamation d'honoraires, a été payée par le défendeur qui n'établit pas que les conditions d'une action en répétition de l'indu (art.62ss CO) seraient réalisées en l'espèce. Cette réclamation n'est pas fondée. b) La facture du géomètre de 11'710 francs a été incorporée dans le compte de construction (D.12/25). Le défendeur prétend qu'il n'a pas à supporter ces frais. Cette facture a trait aussi bien à l'implantation du bâtiment qu'aux prestations exigées par la commune d'Hauterive pour permettre l'accès au chantier par le chemin des Vignes (relevé des murs et du niveau de la route). L'accès par ce chemin a été rendu nécessaire du fait que le Département des travaux publics n'a pas autorisé l'accès par la route cantonale comme prévu initialement (D.13 annexé). Il s'agit là de frais inhérents à la construction envisagée et qui ne sont pas imputables à une faute de l'architecte. Celui-ci n'a pas à les supporter personnellement. Ils découlent de l'exécution du mandat et ils

doivent être remboursés par le mandant (art.402 CO). c) La demanderesse a accepté de payer la moitié d'une note d'honoraires de Me X. par 4'350 francs. Le défendeur estime qu'elle doit supporter l'entier de cette facture que lui-même a dû payer. La facture n'a pas été produite et seul figure au dossier un rappel de mémoire de l'étude X. se soldant par 6'180 francs (D.11/61). On ignore exactement quelle activité était ainsi honorée. Il ressort des explications des parties qu'il doit s'agir de l'intervention de l'avocat dans le litige administratif opposant le défendeur à la Commune d'Hauterive (D.TA 10). En bref, le défendeur, postérieurement à la sanction des plans, a souhaité que la passerelle d'accès au nord de l'immeuble soit couverte, ce qui n'était pas prévu. A la suite d'une omission de l'architecte, les plans de la marquise ne furent mis à l'enquête qu'après l'achèvement de la construction. Le Conseil communal d'Hauterive a admis l'opposition d'une voisine et refusé la sanction requise. Le Département des travaux publics a rejeté un recours du défendeur contre cette décision. Finalement, celle-ci a été annulée par arrêt du Tribunal administratif du 13 novembre 1989 et la Commune d'Hauterive a dû accorder la sanction sollicitée. Certes, l'architecte a commis une faute en ne requérant pas à temps la sanction des plans. Toutefois, il est impossible aujourd'hui de dire que la procédure n'aurait pas eu lieu néanmoins si le dépôt des plans modifiés était intervenu à temps. Dans un échange de correspondance, chacune des parties a admis le principe d'un partage des frais d'avocat nécessités par cette procédure, ce qui paraît la sagesse même (D.11/62 et 63). En admettant de payer la moitié de cette facture, la demanderesse a fait sa part. d) Le dommage prétendu consécutif à la perte du droit aux lods de 2 %, chiffré à 40'000 francs, n'a pas été établi et la demanderesse a renoncé à cette prétention dans ses conclusions en cause. e) Après l'achèvement de l'immeuble, les rapports entre les parties se sont détériorés et l'architecte n'a plus voulu s'occuper des derniers travaux de finition; après la vente des appartements, c'est la société H. qui s'en est chargé en plus de son mandat de courtier (D.22 et 23). Celle-ci a envoyé au défendeur deux factures d'un total de 2'904.60 francs dont celui-ci réclame le remboursement par 2'900 francs. La direction des travaux de garantie fait partie des prestations de l'architecte et représente 1 % de l'ensemble de ces prestations (Règl. SIA 102, no 3.6). La demanderesse doit rembourser au défendeur les prestations qu'elle n'a pas exécutées à ce titre. Les factures de H. (D.12/37) n'ont pas trait uniquement aux travaux de garantie mais englobent d'autres prestations (remises d'appartement). De plus, on a peine à comprendre pourquoi ses prestations, facturées à 50 francs l'heure dans la facture du 8 juin 1990, passent à 120 francs l'heure dans celle du 12 août 1991. Dans ces conditions, le remboursement des prestations non effectuées par l'architecte ne peut être fixé qu'en équité et un montant de 1'500 francs paraît approprié. f) Le défendeur réclame le remboursement d'une facture de 1'980 francs de R. (D.12/18) pour des travaux de creusage et de pose de galets le long de la façade. Il allègue qu'il s'agit là de la réparation d'un défaut de conception. L'auteur de cette facture précise qu'il avait proposé, sans succès, à l'architecte et au maître d'oeuvre au début du chantier la pose de galets en bordure des façades. Cette opération s'est révélée nécessaire après coup pour assainir le pied de celle-ci (D.38). Il n'est pas établi que cette prestation, qui n'avait pas été envisagée, a été plus onéreuse que si elle avait été exécutée d'emblée. Il n'y a pas de motif qu'elle soit mise à la charge de l'architecte. g) Dans une lettre du 29 août 1990 au défendeur, l'architecte admet que soit déduit de ses honoraires une note de l'Hôtel Y. de 1'643.90 francs "moyennant que cette note n'ait pas été remboursée par C.SA" (D.11/75). Le défendeur allègue qu'il n'a pas reçu un tel remboursement. Il incombe à l'architecte de prouver que la condition résolutoire dont son engagement était affecté s'était réalisée, ce qui n'a pas été le cas. Dès lors, il doit

rembourser ce montant. h) Le 7 décembre 1987, l'architecte a émis un ordre de paiement d'un acompte de 45'000 francs pour l'entreprise G. en mentionnant que les travaux effectués à ce jour s'élevaient à 50'000 francs, ce qui avait été vérifié (D.25b). En réalité, cet acompte était trop élevé et la facture a été arrêtée à 31'303 francs le 6 juin 1991, l'entreprise ayant ristourné à l'architecte 13'697 francs (D.11/83). Le défendeur réclame la réparation du dommage représenté par les intérêts qui ont grevé sans justification le compte de construction. Ce poste de la demande reconventionnelle est bien fondé en principe. En effet, le compte de construction a été débité d'un montant indu à raison d'une faute de l'architecte qui a payé un acompte supérieur aux travaux effectués. Le dommage représente la charge de l'intérêt, au taux moyen du compte de construction de 5,5 % pendant la période du 8 décembre 1987 jusqu'au dépôt de la demande, date à laquelle la demanderesse a déclaré imputer ce montant sur le solde de ses honoraires. Ces intérêts représentent un montant de 3'246.60 francs.

5. En définitive, la prétention du défendeur et demandeur reconventionnel est bien fondée à concurrence des montants suivants : - selon considérant 2d) fr. 107'683.-- - selon considérant 4e) fr. 1'500.-- - selon considérant 4g) fr. 1'643.90 - selon considérant 4h) fr. 3'246.60 Total fr. 114'073.50

===== Après compensation avec ce qu'il doit à titre de solde d'honoraires (cons.3), soit 58'953 francs, sa prétention reconventionnelle est bien fondée à concurrence de 55'120.50 francs.

6. Le défendeur et demandeur reconventionnel réclame, sur le montant qui lui est dû, des intérêts "au taux de 6,75 % à compter du jour du dépôt de la demande reconventionnelle, variable selon l'évolution du taux applicable au crédit hypothécaire du défendeur auprès de la Banque cantonale neuchâteloise". Une telle conclusion n'est pas recevable dans la mesure où les conclusions sont fixées au jour du dépôt de la demande et qu'on ne peut admettre un taux d'intérêts qui fluctuerait en cours de procédure. Au surplus, il incombe au créancier de prouver un dommage supérieur à l'intérêt moratoire, conformément aux articles 106 al.1 CO et 8 CC (ATF 109 II 436 - JT 1984 I 200). On ignore quel était le taux d'intérêt dû par le défendeur pour son prêt hypothécaire à la date déterminante du dépôt de la demande reconventionnelle le 18 février 1994, le seul élément ressortant du dossier étant le taux de 6,75 % applicable au 31 janvier 1993 (D.12/46). Or, il est notoire (v. La vie économique 1994) que le taux des intérêts hypothécaires a baissé pendant cette période. Ainsi l'éventuel dommage supplémentaire qu'aurait subi le défendeur ne peut être déterminé dans le présent jugement (art.106 al.2 CO). On appliquera dès lors le taux légal pour l'intérêt moratoire de 5 % (art.104 al.1 CO).

7. Vu le sort de la cause, les frais seront répartis entre les parties à raison des 2/5 à la charge de la demanderesse et des 3/5 à celle du défendeur et demandeur reconventionnel. Quant aux frais nécessités par la réforme de celui-ci, ils ont été réglés définitivement par l'ordonnance de procédure du 4 mars 1994. Par ces motifs, LA le COUR CIVILE 1. Condamne A. SA à payer à W., après compensation, 55'120.50 francs, avec intérêts à 5 % l'an dès le 18 février 1994. 2. Rejette toute autre ou plus ample conclusion. 3. Partage les frais avancés ainsi qu'il suit : - par la demanderesse fr. 3'350.- - par le défendeur fr. 5'640.- Total fr. 8'990.- ===== à raison des 2/5 à la charge de la demanderesse et des 3/5 à la charge du défendeur et demandeur reconventionnel. 4. Condamne le défendeur et demandeur reconventionnel à payer à la demanderesse une indemnité de dépens après compensation de 3'000 francs. Neuchâtel, le 8 mai 1995

NOM DE LA le COUR CIVILE Le greffier Le président

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