

# VD\_FINDINFO 113/2012/DCA vom 26. September 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-09-26, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_113\\_2012\\_DCA](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_113_2012_DCA)

FR: VD\_FINDINFO 113/2012/DCA du 26 septembre 2012

IT: VD\_FINDINFO 113/2012/DCA del 26 settembre 2012

## Regeste

CONTRAT D'ARCHITECTE, CONTRAT D'ENTREPRISE, MANDAT,  
MANIFESTATION DE VOLONTÉ, HONORAIRES | 18 CO, 373 CO, 394 CO

## Erwägungen

### E. 1

CO). Lorsque les parties ont fixé leurs déclarations sur un support écrit, il faut se fier en premier lieu à la teneur du texte lui-même (ATF 131 III 377 c. 4.2.1, JT 2005 I 612; Wiegand, Basler Kommentar, OR I, 5<sup>ème</sup> éd., Bâle 2011, n. 19 ad art. 18 CO). La détermination d'un sens littéral univoque n'exclut toutefois pas la possibilité de recourir à d'autres critères d'interprétation. Il découle en effet de l'art. 18 al. 1 CO que les termes utilisés, même s'ils sont clairs, ne sont pas nécessairement déterminants, ce qui condamne une interprétation exclusivement littérale. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît claire et indiscutable à première vue, il peut résulter du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que la lettre ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu (ATF 136 III 186 c. 3.2.1, SJ 2010 I 317; ATF 135 III 295 c. 5.2, non rés. in SJ 2009 I 396; ATF 132 III 24 c. 4). Le droit dispositif peut également jouer un rôle: dans la mesure où le législateur opère, en règle générale, une pesée des intérêts en présence, la partie qui entend s'écarter des règles légales doit exprimer sa volonté avec suffisamment de clarté dans le contrat (ATF 126 III 388 c. 9d, JT 2002 I 215 et les arrêts cités; Wiegand, op. cit., n. 39 ad art. 18). Au-delà du texte et du contexte dans lequel les déclarations des parties ont été formulées, il faut également considérer les circonstances qui ont précédé la conclusion du contrat, à tout le moins si celles-ci étaient reconnaissables également pour des tiers (ATF 131 III 377 c. 4.2.1, JT 2005 I 612, SJ 2005 I 409 et les réf.; Winiger, Commentaire romand, CO I, 2<sup>ème</sup> éd., Bâle 2012, nn. 33-34 ad art. 18 CO). Les circonstances survenues postérieurement à la conclusion du contrat, parmi lesquelles le comportement des parties, constituent, cas échéant, un indice de la volonté réelle de celles-ci (ATF 132 III 626 c. 3.1 et les arrêts cités, JT 2007 I 423; Kramer, Berner Kommentar, Berne 1985, n. 28 ad art. 18 CO). Il s'agit enfin d'analyser les intérêts et les motivations qui étaient ceux des parties au moment de conclure. Le but poursuivi par celles-ci ( *Vertragszweck* ) – qui représente généralement un compromis entre leurs intérêts antagonistes – permet en effet de renseigner sur leurs intentions respectives (ATF 119 II 368 c. 4b, JT 1996 I 274; Winiger, op. cit., nn. 37 ss ad art. 18 CO; Kramer, op. cit., nn. 35 ss ad art. 18 CO). Si le juge ne parvient pas à déterminer avec sûreté la volonté effective des parties, il recherchera, suivant le principe de la confiance, le sens que les parties pouvaient et devaient donner, selon les règles de la bonne foi, à leurs manifestations de volonté réciproques (ATF 131 III 280 c. 3.1, non rés. in SJ 2005 I 512). VI. a) La défenderesse a abordé la problématique de la rémunération des prestations d'architecte dans la lettre qu'elle a adressée à Z. \_\_\_\_\_ le 25 avril 2005. La

demanderesse a poursuivi son travail au service de la défenderesse sans réagir ni se déterminer sur les modalités de rémunération proposées par celle-ci. Il faut en déduire qu'elle a accepté les termes de cette offre, qui constituent dès lors le principal élément d'interprétation de la volonté des parties. b) Par le courrier susmentionné, la défenderesse a proposé à la demanderesse de travailler "à risque", tout en distinguant deux cas de figure. Dans le premier, si "le mandat de construction est attribué [à la demanderesse], l'exclusivité pouvant [lui] être garantie", celle-ci est "censée effectuer un décompte d'honoraires qui seront pris en compte dans la construction". Le second cas part de la prémisse que "le terrain serait vendu tel quel, avec un permis de construire, et que [la demanderesse] n'aur[ait] pas la faculté d'assurer la construction". Dans cette éventualité, "la totalité des honoraires qui ont été décomptés [lui] seraient alors immédiatement réglés". aa) Si le sens de la seconde proposition n'appelle pas de commentaire particulier, l'interprétation de la première ne va pas sans difficulté. En effet, il est établi que le but de la défenderesse était de faire modifier le plan de quartier de manière à pouvoir vendre le terrain avec un projet de construction. Or, la garantie d'exclusivité qu'elle offrait à la demanderesse ne pouvait se réaliser que si elle construisait elle-même sur le bien-fonds en cause. On voit mal, sinon, comment elle aurait pu souscrire une telle promesse au nom d'un acheteur d'ailleurs inconnu à cette époque. En outre, la formulation choisie par la défenderesse ne permet pas de trancher définitivement la question – essentielle pour l'issue du litige – de savoir si, dans l'éventualité où la demanderesse obtenait le mandat de construction, les honoraires y relatifs étaient censés tenir lieu de rémunération des travaux de valorisation de l'immeuble ou si ceux-ci devaient être payés en sus. Prise à la lettre, la locution verbale "prendre en compte" peut être interprétée dans un sens comme dans l'autre; il faut toutefois relever que la mention expresse de l'obligation d'établir un "décompte" plaide en faveur de la seconde solution, puisque cette démarche n'aurait guère de sens dans l'hypothèse où l'adjudication des travaux d'architecte relatifs à la construction devait tenir lieu d'honoraires pour la phase d'avant-projet. Si un décompte doit être "pris en compte", cela ne signifie pas que le montant décompté ne sera pas payé. bb) Le contrat d'architecte est en principe onéreux (cf. art. 363 et 394 al. 3 CO; TF 4A\_471/2010 du

## **E. 2**

décembre 2010 c. 4.6). Il appartenait donc à la défenderesse, si elle entendait s'écarter de cette règle, d'indiquer clairement les conditions auxquelles la rémunération de la demanderesse serait supprimée, ce qu'elle n'a pas fait dans sa lettre du 25 avril 2005, ni d'ailleurs à une autre occasion. En outre, on peut tenir pour établi que, lorsqu'elle a confié à la demanderesse le soin d'entreprendre des démarches en vue de valoriser la parcelle n o [...], la défenderesse était en proie à de sérieuses difficultés financières. L'architecte le savait, comme la défenderesse le soutenait dans son courrier du 9 juillet 2008. L'intérêt de la défenderesse était donc d'obtenir de la demanderesse qu'elle renonce à exiger le paiement d'acomptes, qu'elle poursuive les travaux de valorisation et qu'elle abandonne sa créance d'honoraires pour le cas où ceux-ci n'aboutiraient pas. Tel était le risque que devait assumer la demanderesse et auquel se référait la défenderesse dans sa lettre du 25 avril 2005. En revanche, la demanderesse n'aurait jamais accepté de renoncer à la rémunération d'un travail conséquent, facturé à hauteur de 150'000 fr., en échange de l'octroi d'un hypothétique mandat de construction, sur l'ampleur duquel elle n'avait guère de maîtrise, ni d'ailleurs la défenderesse, qui projetait dès le départ de vendre le terrain avec un projet de construction. Pour sa part, la défenderesse ne pouvait pas raisonnablement espérer encaisser sans bourse délier la plus-value qu'apporterait au bien-fonds les travaux de la demanderesse.

L'économie du contrat, qui suppose que chaque partie consente à des sacrifices sinon équivalents, du moins comparables, s'en serait trouvée anéantie. Il faut en conclure que la défenderesse a consenti à ce que les travaux de valorisation effectués par la demanderesse soient rémunérés s'ils aboutissaient, que ce soit par elle ou par l'acquéreur du bien-fonds. cc) Cette interprétation de la volonté commune des parties est confirmée par le témoignage de W. \_\_\_\_\_, pour qui celles-ci avaient l'idée de trouver un acquéreur qui soit d'accord de prendre à son compte le mandat complet d'architecte – soit l'avant-projet, la mise à l'enquête et le suivi de chantier jusqu'à la fin. Dans l'hypothèse où la demanderesse serait payée par l'acquéreur pour l'ensemble du travail effectué, elle ne réclamerait pas d'honoraires à la défenderesse. Il était clair pour ce témoin que la demanderesse devait être rémunérée pour l'ensemble de son travail, avant-projet compris, soit par la défenderesse soit par l'acquéreur.

c) Il s'ensuit que, sur le principe, la défenderesse doit rétribuer la demanderesse pour les prestations que celle-ci a fournies pour la phase d'avant-projet, dès lors que l'acquéreur du bien-fonds a refusé de les prendre à sa charge.

VII. a) Lorsqu'elle n'a pas été fixée à l'avance, ou qu'elle ne l'a été qu'approximativement, la rémunération de l'entrepreneur doit être déterminée d'après la valeur du travail et les dépenses qu'il a consenties (art. 374 CO). Dans le contrat de mandat, le montant des honoraires doit être fixé, à défaut de convention, d'après l'usage ou, s'il n'y a pas d'usage, par le juge qui tiendra compte de toutes les circonstances (ATF 135 III 259 c. 2.2, SJ 2009 I 441; Tercier/Favre/Conus, op. cit., nn. 5247 ss).

b) Les parties n'ont rien convenu au sujet du montant de la rémunération de la demanderesse, ni d'ailleurs sur la manière de la déterminer.

aa) L'expert judiciaire s'est penché sur la note d'honoraires établie par la demanderesse. Il a constaté qu'elle portait sur trois avant-projets. La première partie de la note d'honoraires, qui concerne un montant de 29'020 fr., a été calculée d'après le temps effectif employé; elle correspond certainement, à dire d'expert, au nombre d'heures facturées et paraît réaliste. La deuxième partie de la note d'honoraires, qui porte sur un montant de 69'563 fr., a été calculée, conformément à la norme SIA, d'après le coût présumé de l'ouvrage, auquel ont été ajoutés des compléments évalués en fonction des heures effectivement employées. Selon l'expert, lorsque les honoraires sont fixés en fonction du coût de l'ouvrage, le nombre d'heures indiqué est censé représenter le temps nécessaires à l'accomplissement du mandat; il s'agit donc d'un forfait, les 504 heures décomptées par la demanderesse n'ayant pas forcément toutes été utilisées. Après examen du projet, l'expert peut affirmer que le nombre d'heures facturé est justifié et que les heures décomptées pour les compléments susmentionnés correspondent à un travail effectif. La troisième partie de la note d'honoraires, qui affiche un montant de 93'064 fr., est similaire à la deuxième. De l'avis de l'expert, les compléments portés en compte par la demanderesse sont totalement justifiés. Les tarifs horaires pratiqués par la demanderesse ont été examinés par l'expert. Le premier, de 145 fr./heure pour le travail de l'architecte, n'est pas exagéré; le second, de 119 fr./heure pour le travail pluridisciplinaire, est inférieur à la moyenne des prix des intervenants. L'expert conclut que la note d'honoraires de la demanderesse s'élève à 191'647 fr., auxquels il faut ajouter 4'000 fr. de débours, soit un total de 195'647 francs. Elle a été arrêtée à 150'000 fr., ce qui implique un rabais de 23 %. Pour le reste, elle est conforme à la norme SIA. Les projets successifs ont été repris à la base et les études antérieures n'ont pas été utilisées, ce qui paraît tout à fait possible à l'expert. En outre, la phase partielle de l'avant-projet, qui tient compte des objectifs et des études préliminaires, n'a été facturée qu'une seule fois.

bb) La défenderesse conteste l'analyse de l'expert. Elle fait valoir que les parties n'ont jamais convenu de l'application de la Norme SIA, ni d'ailleurs d'un prix forfaitaire, calculé en fonction du coût de l'ouvrage. Il est vrai

que, dans la mesure où les parties ne s'y sont pas référées, la norme SIA n'est pas nécessairement déterminante. Il reste que l'architecte a droit à une rémunération usuelle et que, en l'absence d'autres éléments de preuve, rien n'empêche de s'inspirer de cette réglementation professionnelle (TF 4C.336/2001 du 22 janvier 2002 c. 3a et les réf.). En outre, contrairement à ce qu'affirme la défenderesse, l'expert ne s'est pas borné à constater que la demanderesse avait établi ses honoraires pour les deuxième et troisième avant-projets en fonction du coût de l'ouvrage à construire; bien plus, il a vérifié que le nombre d'heures de travail correspondant aux montants facturés était justifié, avant que de s'assurer que le tarif horaire pratiqué par la demanderesse n'était pas exagéré. La manière de procéder qu'a suivie l'expert échappe à la critique. Partant, la note d'honoraires de 150'000 fr. que la demanderesse a adressée à la défenderesse est bien fondée. VIII. a) La défenderesse fait grief à la demanderesse d'avoir omis de l'informer des coûts relatifs aux travaux de mise en valeur de la parcelle n o [...]. Elle allègue que si elle les avait connus, elle ne lui aurait pas confié ce projet ou que, du moins, elle aurait limité le montant des honoraires. b) Comme tout mandataire professionnel, l'architecte est tenu de renseigner le mandant, de sa propre initiative, sur tous les faits importants concernant le contrat ou son exécution (Werro, *Le mandat et ses effets*, thèse d'habilitation, Fribourg 1993, n. 587). L'information doit porter sur tout ce qui peut être de nature à influencer ou modifier la volonté de mandant de conclure le contrat et de le faire à certaines conditions (Fellmann, *Commentaire bernois*, Berne 1992, n. 433 ad art. 398 CO). Elle est due tant dans la phase précontractuelle que durant l'exécution du contrat (TF du 23 juin 1998 c. 3a, in SJ 1999 I 205). Il est communément admis que l'architecte doit spécifier au maître les coûts du projet envisagé, y compris ceux générés par ses propres honoraires (TF 4A\_462/2008 du 22 décembre 2008 c. 5.2 et les réf.). c) Il faut admettre, en l'espèce, qu'en négligeant de communiquer à la défenderesse une estimation de ses honoraires ou le mode de calcul de ceux-ci, alors même que celle-ci l'y invitait dans sa lettre du 25 avril 2005, la demanderesse a failli à ses obligations. d) Il appartient encore à la défenderesse de démontrer que ce manquement lui a causé un dommage (art. 97 al. 1 CO; Fellmann, op. cit., n. 332 ad art. 398 CO). aa) Lorsque la violation du contrat résulte d'une omission, le lien de causalité ne peut être qu'hypothétique – *ex nihilo nihil fit* (Fellmann, op. cit., n. 458 ad art. 398 CO). Le juge doit alors se demander si le préjudice se serait tout de même produit si le mandataire avait agi comme le droit le lui prescrivait (ATF 124 III 155 c. 3d, JT 1999 I 125). Pour juger de l'existence de cette causalité hypothétique, il faut poser un jugement de valeur en se fondant sur l'expérience générale de la vie (ATF 132 III 305 c. 3.5, JT 2006 I 269; ATF 124 III 155 précité, JT 1999 I 125; TF 4C.381/2004 du 28 juin 2005 c. 2.1). Il suffit que le juge parvienne à la conviction qu'une vraisemblance prépondérante plaide en faveur d'un certain cours des événements (ATF 115 II 440 c. 6a, JT 1990 I 362; CCIV du 26 juin 2008/119 c. II.a; Brehm, *Berner Kommentar*, Berne 2006, nn. 108 et 126 ad art. 41 CO). bb) En l'occurrence, la défenderesse prétend qu'elle n'aurait pas conclu avec la demanderesse si elle avait connu les coûts relatifs aux travaux de mise en valeur de la parcelle n o [...], mais n'établit aucun indice qui permettrait d'étayer son allégation. Il apparaît bien plutôt que, dans la situation financière qui était la sienne au moment de conclure, la défenderesse n'avait guère d'autre choix que d'engager des frais pour optimiser la constructibilité de son bien-fonds, de manière à pouvoir le réaliser au meilleur prix possible. Rien ne permet donc de penser qu'elle aurait renoncé à son projet si elle avait pu disposer d'une estimation des honoraires d'architecte, d'autant qu'elle pouvait compter sur la plus-value apportée à l'immeuble pour les financer. Il n'est pas non plus établi ni même rendu vraisemblable

qu'elle aurait pu obtenir des conditions plus favorables en s'adressant à un autre architecte, ni qu'elle aurait renoncé à certaines prestations si elle en avait connu le coût. La prétention de la défenderesse s'avère ainsi mal fondée. IX. a) Abstraction faite de toute prétention en dommages-intérêts, l'exécution défectueuse du mandat peut conduire à la réduction des honoraires du mandataire. b) La rémunération due au mandataire représente une contre-prestation pour les services qu'il rend au mandant, plus précisément pour l'activité diligente qu'il exerce dans l'affaire dont il est chargé. Par conséquent, le mandataire qui ne rend pas les services promis, c'est-à-dire qui demeure inactif ou n'agit pas avec le soin requis, ne peut prétendre à l'entier des honoraires convenus ou à la rémunération qui serait due à un mandataire diligent (ATF 124 III 423 c. 3b et 4a, JT 1999 I 462, SJ 1999 I 72; TF 4A\_34/2011 du 10 mai 2011 c. 3). La quotité de la réduction des honoraires est affaire d'appréciation (Tercier/Favre/Conus, op. cit., n. 2256). c) Il a déjà été dit que la demanderesse n'a pas informé la défenderesse comme elle le devait au sujet du coût de ses prestations. Le vice ne concerne pas l'élaboration des plans, domaine régi par les règles du contrat d'entreprise, mais bien la conduite générale du projet, qui ressortit au contrat de mandat, de sorte que les règles mentionnées ci-dessus s'appliquent sans restriction. De l'avis de l'expert, le défaut d'information a eu pour conséquence que la défenderesse s'est trouvée privée de la possibilité d'examiner le détail des prestations à fournir, ce qui lui aurait éventuellement permis de faire des économies sur celles-ci. Selon son expérience, la proposition d'honoraires communiquée au maître de l'ouvrage avant le début des études est âprement discutée et fait très souvent l'objet de nombreuses économies. Force est ainsi de constater que la demanderesse n'a exécuté qu'imparfaitement ses obligations contractuelles et que ce défaut n'est pas sans conséquence sur le montant des honoraires réclamés, qui doivent être réduits. Compte tenu de l'importance relative du manquement qui lui est reproché, une réduction de 10 % paraît justifiée. d) En définitive, les conclusions en paiement de la demanderesse doivent être admises à concurrence de 135'000 francs. L'intérêt moratoire suppose la demeure du débiteur et, par conséquent, l'exigibilité de la créance et l'interpellation du créancier (art. 102 al. 2 et 104 al. 1 CO). Par courrier recommandé du 4 mars 2009, dont il faut présumer qu'il a été reçu le lendemain, la demanderesse a imparti à la défenderesse un délai de cinq jours pour s'exécuter. L'intérêt moratoire, à 5 % l'an, a commencé de courir le lendemain de l'échéance de ce délai, soit le 11 mars 2009. X. La conclusion reconventionnelle de la défenderesse tendant à l'annulation du commandement de payer qui lui a été notifié le 30 mars 2009 doit être rejetée d'emblée faute de légitimation passive, dès lors que la poursuite en cause n'a pas été introduite par la demanderesse, mais par Z. \_\_\_\_\_ personnellement. XI. a) Selon l'art. 92 al. 1 CPC-VD, des dépens sont alloués à la partie qui obtient gain de cause. Le juge doit rechercher lequel des plaideurs gagne le procès sur le principe, et non pas répartir les dépens proportionnellement aux montants alloués (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3<sup>ème</sup> éd., Lausanne 2002, n. 3 ad art. 92 CPC-VD). b) Les dépens comprennent principalement les frais de justice payés par la partie, ainsi que les honoraires et débours de son avocat (art. 91 let. a et c CPC-VD). Les frais de justice englobent l'émolument de justice, ainsi que les frais occasionnés par les mesures probatoires. Les honoraires d'avocat sont fixés selon le tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens (tarif abrogé par l'entrée en vigueur, le 1<sup>er</sup> janvier 2011, du tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 [TDC; RSV 270.11.6], mais qui reste applicable en vertu de l'art. 26 al. 2 TDC). Les débours ont trait au paiement d'une somme d'argent précise pour une opération déterminée. c) En l'espèce, la demanderesse l'emporte sur le principe du paiement

d'honoraires, mais voit ses conclusions très légèrement réduites. Il n'empêche qu'elle obtient gain de cause sur l'essentiel du litige. Elle a donc droit à de pleins dépens, à la charge de la défenderesse, qu'il convient d'arrêter à 28'297 fr. 50 savoir : a) 20'000 fr. à titre de participation aux honoraires de son conseil; b) 1'000 fr. pour les débours de celui-ci; c) 7'297 fr. 50 en remboursement de son coupon de justice.

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