

# **VD\_FINDINFO HC / 2012 / 680 vom 27. September 2012**

VD Tribunal cantonal, 2012-09-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2012\\_\\_\\_680](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___680)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2012 / 680 du 27 septembre 2012

IT: VD\_FINDINFO HC / 2012 / 680 del 27 settembre 2012

## **Regeste**

DEVIS, HONORAIRES, CONTRAT D'ENTREPRISE, APPRÉCIATION DES PREUVES | 8 CC, 29 Cst., 308 al. 1 let. a CPC (CH), 308 al. 2 CPC (CH), 310 CPC (CH), 405 al. 1 CPC (CH)

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Le jugement attaqué a été rendu le 30 septembre 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008; RS 272), entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC; TF 5A\_320/2011 du 8 août 2011 c. 2.3). L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance, dans les causes exclusivement patrimoniales pour autant que la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). Tel est le cas en l'espèce, dès lors que le jugement attaqué met fin à l'instance et que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 francs. Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC) par une partie qui y a intérêt (art. 59 al.

### **E. 1.2**

L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43 c. 2 et les réf. citées).

### **E. 2**

L'appel est recevable uniquement contre les décisions finales de première instance, à savoir rendues par l'autorité de première instance. Partant, on doit admettre que les griefs portant sur des questions de fait, qui ont été examinées et tranchées définitivement par la Chambre des recours, ne sauraient être revus par l'autorité de céans. Seules sont recevables, dans le cadre du présent appel, les critiques qui portent sur les questions de fait qui ont été rediscutées par la Cour civile dans son jugement du 30 septembre 2011, suite à l'admission du recours par la Chambre des recours, ou sur les questions de droit, qui ne pouvaient être examinées par la Chambre des recours.

### **E. 3**

L'appelante requiert la mise en œuvre d'une seconde expertise. En bref, elle considère que le premier rapport et son complément ne permettent pas d'établir quels ont été la nature et le montant des travaux exécutés sur l'immeuble des intimés qui doivent être considérés

comme des plus-values par rapport aux devis et estimations de la demanderesse du

### **E. 3.1**

Consacré notamment par l'art. 29 Cst. (Constitution fédérale du 18 avril 1999; RS 101), le droit d'être entendu confère à toute personne le droit de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, d'avoir accès au dossier, d'offrir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur la décision, de participer à l'administration des preuves et de se déterminer à leur propos (ATF 129 II 497 c. 2.2 p. 504; ATF 127 I 54 c. 2b p. 56; ATF 126 I 97 c. 2b p. 102). Cette garantie inclut le droit à l'administration des preuves valablement offertes selon le droit de procédure applicable, à moins que le fait à prouver ne soit dépourvu de pertinence ou que la preuve apparaisse manifestement inapte à la révélation de la vérité. Par ailleurs, le juge est autorisé à effectuer une appréciation anticipée des preuves déjà disponibles et, s'il peut admettre de façon exempte d'arbitraire qu'une preuve supplémentaire offerte par une partie serait impropre à ébranler sa conviction, refuser d'administrer cette preuve (ATF 131 I 153 c. 3 p. 157; ATF 130 II 425 c. 2.1 p. 428; ATF 125 I 417 c. 7b p. 430). Concernant plus particulièrement l'appréciation du résultat d'une expertise, le juge n'est en principe pas lié par celui-ci. Mais s'il entend s'en écarter, il doit motiver sa décision et ne saurait, sans motifs déterminants, substituer son appréciation à celle de l'expert, sous peine de verser dans l'arbitraire. En d'autres termes, le juge, qui ne suit pas les conclusions de l'expert, n'enfreint pas l'art. 9 Cst. lorsque des circonstances bien établies viennent à ébranler sérieusement la crédibilité (ATF 122 V 157 c. 1c p. 160; ATF 119 Ib 254 c. 8a p. 274). Si les conclusions d'une expertise judiciaire lui apparaissent douteuses sur des points essentiels, il doit recueillir des preuves complémentaires pour tenter de dissiper ses hésitations. A défaut, en se fondant sur une expertise non concluante, il pourrait commettre une appréciation arbitraire des preuves et violer l'art. 9 Cst. (ATF 118 Ia 144 c. 1c p. 146; plus récemment TF 4P.163/2004 du 16 novembre 2004 c. 2.2).

### **E. 3.2**

L'appelante soutient que le rapport d'expertise est insuffisant s'agissant de la question des dalles, d'un dégât d'eau et de la suspension d'une marquise. En l'espèce, on peut douter de la recevabilité de ce grief. En effet, la Chambre des recours, dans son arrêt du 20 octobre 2010, n'a pas considéré que l'état de fait était lacunaire ou incomplet, points qui ne sauraient par conséquent être revus dans le présent arrêt (cf. supra c. 2). Par ailleurs, on doit relever que les experts se sont exprimés sur les trois questions précitées, à savoir sur les dalles au chiffre 19 p. 13 du complément d'expertise, sur le dégât d'eau au chiffre 27 p. 18 du complément d'expertise et sur la suspension de la marquise au chiffre 20 p. 14 du complément d'expertise. Ainsi, s'agissant des dalles, les experts ont indiqué ce qui suit : " 19. [...], selon l'expert le devis Y. \_\_\_\_\_ comporte cette dalle (sur cour [...]) X. \_\_\_\_\_ Sàrl admet que le devis Y. \_\_\_\_\_ comporte une dalle. X. \_\_\_\_\_ Sàrl parle de « dalle sur rez dans la cour intérieure ». L'expert est invité à examiner si [...] comportait une cour intérieure; si non, s'il s'agissait de [...]. En d'autres termes, l'expert peut-il dire si l'on a construit une dalle ou deux? si l'on a construit deux dalles au lieu d'une, quelle est la plus-value correspondante.? Réponse : Le devis Y. \_\_\_\_\_ prévoyait selon «descriptif général de la construction» du 07.03.02 (pce a), en page 1, « démontage de l'agrandissement en bois du magasin [...] dans la cour existante » ainsi que, en page 2 « nouvelle dalle béton armé .... » Le devis Y. \_\_\_\_\_ du 17.05.00 (pce 3) prévoyait également, dans la variante 4, cette démolition et création de dalle. Le devis X. \_\_\_\_\_ Sàrl du 07.06.02 (pce 6) donc postérieur au devis Y. \_\_\_\_\_ prévoyait, sous CFC 211 « dalle sur rez dans la cour

intérieure » et, sous CFC 224 « Etanchéité de la dalle sur rez de la cour intérieure (commerces) » avec commerces au pluriel, pour un montant de fr. 17'000.- Il est évident que ce montant correspondait à l'ensemble des surfaces, à savoir arrière [...] et arrière [...] puisque il était repris, selon pce 172b du devis [...] du 28.02.08 (ANNEXE 7). D'ailleurs, la facture [...] du 24 juin 2003 pour la « terrasse végétalisée » de 47.98 m<sup>2</sup> s'élève à fr. HT 10'603.85 pour l'ensemble. En conséquence, je confirme que la boutique [...] ne comportait pas une cour intérieure mais une couverture légère, à l'arrière, que celle-ci a été démontée et remplacée par une dalle avec structure en bois et que la cour arrière de [...] a été couverte avec une structure identique. Je suis d'avis, en fonction de ce qui précède, que cela faisait partie du devis X. \_\_\_\_\_ Sàrl et, qu'en conséquence, il n'y a pas lieu de tenir compte de plus-value." S'agissant de la suspension de la marquise, les experts ont relevé ce qui suit : " 20. [...], l'expert est invité à indiquer quel est le prix du changement de fixation de la marquise. En quoi consiste l'erreur de conception? A qui est-elle imputable? A Y. \_\_\_\_\_ qui a fait les plans? A [...]? Réponse : Selon l'entretien que j'ai eu avec M. [...], il s'avère que la marquise était tenue à la façade par des tirants obliques relativement rapprochés l'un de l'autre, ce qui empêchait un usage normal des balcons du 1<sup>er</sup> étage. (ANNEXE 8) M. [...] m'a précisé qu'il n'avait reçu aucun plan de la part de la direction des travaux et qu'il avait conçu lui-même la marquise avec plusieurs tirants afin de l'alléger au maximum. Compte tenu que la direction des travaux ne s'est pas préoccupée de contrôler les plans [...], ou l'a fait sans en tirer les conséquences (je n'ai pu l'établir mais cela revient au même), je considère qu'elle est responsable de cette erreur de conception. La modification des suspensions (tirants) de la marquise, selon facture finale [...] est de fr. HT 5'800.- (ANNEXE 9) A noter que l'architecte Y. \_\_\_\_\_ avait établi des plans d'enquête et non pas des plans de détails." Enfin, en ce qui concerne le dégât d'eau, les experts se sont prononcés de la façon suivante : " 27. Le décompte final [...] retient CHF 11'231.30 de retouches CHF 70'824.70 de travaux hors devis (pièce j7)? L'expert peut-il confirmer que ces travaux ont été exécutés? Que les prix sont corrects? Et que ces prestations n'étaient pas prévues dans le devis ayant servi de base à l'adjudication? Réponse : Il m'est difficile de confirmer que, sans doute aucun, les travaux facturés par [...] ont bien été exécutés. Par contre, en référence aux réponses apportées ci-avant, j'estime que la majorité des plus-values facturées auraient dû, soit être comprises dans le devis, soit être facturées directement à qui de droit (entreprises responsables), et non pas au m.o., soit être déduites des factures des entreprises concernées. Il en est de même pour la facture 2160 (dégâts d'eau 4e fr. 12'254.80) dont je n'ai pas pu savoir s'il avait été remboursé par l'ECA. Je modifie néanmoins la réponse, apportée à l'allégué 92, à savoir que j'ajoute aux montants des plus-values admises les sommes suivantes : Selon 25.1 Maximum 9'669.00 Selon 25.3 4'110.00 949.50 Selon 25.4 10'471.85 Total Maximum fr. HT 25'500.35 " Les conclusions des experts sur ces trois points sont claires, suffisantes et ne comportent aucune contradiction. Partant, il n'y a pas lieu d'ordonner une nouvelle expertise sur les trois points précités, ni de procéder à l'audition des spécialistes. La requête de l'appelante doit par conséquent être rejetée dans la mesure où elle est recevable. 4. L'appelante reproche à la Cour civile de ne pas avoir retenu une marge de tolérance de 20% sur le coût estimatif des travaux, conformément à l'art. 4.2.2 de la norme SIA, à laquelle renvoyaient les accords entre parties. Elle relève qu'il n'existe pas de circonstances particulières indiquant que les intimés auraient voulu se détacher des marges de tolérance habituelles prévues par la norme précitée et qu'aucun élément ne démontre que les intimés auraient été aux limites de leurs capacités financières. 4.1 La doctrine et la jurisprudence admettent qu'une marge de

tolérance de 10% s'applique au devis détaillé concernant une construction nouvelle. En présence de circonstances particulières, cette marge peut être plus élevée, notamment si l'estimation est plus vague parce qu'elle intervient à un moment où seules les grandes lignes du projet sont connues, si elle se fonde sur un calcul au mètre cube ou sur des chiffres d'expérience, ou encore si le devis concerne des travaux de transformation (TF 4C.71/2003 du 27 mai 2003 c. 3; Gauch, *Überschreitung des Kostenvoranschläges*, DC 1989, pp. 79 ss, spéc. p. 83). La norme SIA 102 prévoit une marge de 20% pour l'estimation du coût de construction (art. 4.2.2 SIA-102 éd. 1984) et de 10% s'agissant du devis général (art. 4.2.5 SIA-102). Il faut considérer qu'il s'agit de marges d'erreur communément admises en matière de construction immobilière (TF 4C.424/2004 du 15 mars 2005 c. 3.2.2; TF 4C.353/2000 du 22 février 2001 c. 1c/cc; Gauch, *ibidem*). Sauf convention contraire expresse, la marge de tolérance de 10% prévue à l'art. 4.2.5 SIA-102 ne constitue pas une clause restreignant la responsabilité de l'architecte. Elle crée la double présomption que l'architecte a violé ses obligations contractuelles lorsque le dépassement des coûts est supérieur à 10% et qu'il ne les a pas enfreintes lorsque le dépassement est inférieur (TF 4C.424/2004 du 15 mars 2005 c. 3.2.2.1; Pichonnaz, *Le dépassement de devis dans le contrat d'architecte global*, DC 2006, p. 8). Même dans cette hypothèse, l'architecte ne peut se prévaloir de cette marge d'erreur de manière absolue que s'il a correctement renseigné le maître sur celle-ci et sur ses conséquences. Quand bien même les parties sont convenues d'appliquer la norme SIA 102, l'architecte ne doit pas s'attendre à ce que le maître lise son contenu et en comprenne la portée. L'art. 4.2.5 prévoit d'ailleurs que la marge de 10% doit être indiquée dans le devis. Si l'architecte s'est abstenu de donner un tel renseignement, il faut déterminer dans le cas d'espèce quelle confiance concrète le maître pouvait accorder à l'estimation des coûts, selon le principe de la confiance (TF 4C.424/2004 du 15 mars 2005 c. 3.2.2.2). Ainsi, le devoir d'information de l'architecte porte aussi sur le degré de précision de son estimation. L'absence d'information peut être une information en soi, en ce sens que le maître peut être fondé à penser qu'il n'aura pas à compter avec des surcoûts. L'architecte donne ainsi l'impression, et la confiance, qu'il n'y a pas de risque particulier (TF 4C.424/2004 du 15 mars 2005 c. 3.2.1; Schumacher, *Die Haftung des Architekten für seine Kosteninformationen*, in Gauch/Tercier, *Le droit de l'architecte*, 3<sup>ème</sup> éd., Fribourg 1995, n. 748 pp. 238-239).

4.2 S'agissant de l'obligation de renseigner sur le degré d'imprécision du devis, la Cour civile a retenu, en bref, que l'appelante n'avait pas attiré l'attention des intimés sur les marges de 10% prévue par l'art. 4.2.5 ou 20% prévue par l'art. 4.2.2 SIA-102, que le premier devis du 7 juin 2002 prévoyait un poste "divers et imprévus" de 25'000 fr. avant TVA et que, par rapport au montant total devisé (1'012'000 fr. avant TVA), la marge était donc de 2,47%. Elle a retenu que la qualité de décorateur d'un des intimés ne permettait pas d'inférer qu'il avait connaissance de la norme SIA-102, qu'outre le fait qu'on ignorait la formation et le titre précis de A.H. \_\_\_\_\_, l'expert s'était entretenu avec celui-ci et avait conclu qu'il n'avait pas l'expérience d'une personne pouvant s'attendre à des dépassements et connaissant la teneur de la norme SIA 102 et que l'on ne se trouvait donc pas dans une situation où le mandant était à même de déterminer par lui-même le degré d'imprécision du pronostic. Les intimés pouvaient se fier de bonne foi aux indications données dans les devis, ce d'autant plus que V. \_\_\_\_\_ intervenait dans un contexte de réexamen du coût des travaux et ne pouvait ignorer l'importance du devis pour les défendeurs. L'appelante devait ainsi se laisser opposer la marge d'imprécision même insuffisante qui ressortait de son devis et avec l'expert, il fallait donc admettre que le premier devis du 7 juin 2002 était assorti d'une marge d'erreur de 2,47% et que celle-ci

s'appliquait également au devis complémentaire pour les combles, les défendeurs étant sur ce point à même de réaliser qu'il fallait tenir compte d'une imprécision du même ordre que celle indiquée dans le devis principal. Sur la question de la marge de tolérance, la Chambre des recours a relevé que la Cour civile s'est référée, sur ce point, à l'avis des experts et qu'elle n'a ainsi commis aucun arbitraire dans l'appréciation des preuves. 4.3 La critique de l'appelante est irrecevable dans le cadre du présent appel en tant qu'elle a trait à la constatation des faits et à l'appréciation des preuves (cf. supra c. 2), ces points ayant été examinés et rejetés de manière définitive par la Chambre des recours sur le plan cantonal. Pour le reste, le raisonnement précité tel qu'effectué par la Cour civile est conforme à la jurisprudence susmentionnée et ne prête donc pas le flanc à la critique. En effet, d'une part, l'appelante ne conteste pas avoir gravement enfreint ses obligations contractuelles, parmi lesquelles l'obligation de renseigner les intimés sur les coûts des travaux de construction et son évolution. Ainsi, elle n'a pas fourni toutes les informations requises dans son estimation initiale et les informations fournies étaient inexactes, comportant notamment des erreurs d'estimation. Elle s'est ensuite abstenue de tenir des comptes qui eussent permis de contrôler l'évolution des coûts et de s'adapter à cette évolution. D'autre part, l'appelante, s'agissant de l'obligation de renseigner sur le degré d'imprécision du devis, ne conteste pas ne jamais avoir attiré l'attention des intimés sur les marges prévues par la norme SIA et ne les avoir donc pas renseignés à ce sujet. De plus, on ne saurait admettre que l'intimé A.H. \_\_\_\_\_ disposait de l'expérience nécessaire englobant la connaissance de la norme SIA. La seule qualité de décorateur de ce dernier ne permet à l'évidence pas de conclure qu'il avait connaissance de cette norme, l'expert ayant au demeurant admis que A.H. \_\_\_\_\_ n'avait pas l'expérience d'une personne pouvant connaître la norme en question. De même, indépendamment du rôle de S. \_\_\_\_\_ sur le chantier, il n'a jamais été démontré que celui-ci connaissait ou devait connaître le contenu de la norme SIA en raison de sa formation. Enfin, conformément au principe de la bonne foi, on doit reconnaître que les intimés devaient pouvoir se fier au document qui leur avait été remis le 7 juin 2002 et qui comportait une marge d'erreur sous un poste facilement reconnaissable comme tel, intitulé "divers et imprévus". Par conséquent, le grief doit être rejeté dans la mesure où il est recevable. 5. L'appelante conteste le montant du dépassement du devis. 5.1 D'après la jurisprudence, l'architecte doit réparer le dommage causé au maître de l'ouvrage qui s'est fié aux renseignements inexacts qui lui ont été donnés sur le coût de la construction; ce préjudice ne correspond pas toutefois à la plus-value objective du bâtiment résultant du dépassement du devis. En effet, le dommage découle du fait que, s'il avait connu à temps l'inexactitude du devis, le maître aurait disposé autrement de son argent au motif que la plus-value de la construction – qu'il ne souhaitait pas – était sans utilité pour lui ou que l'investissement exigé dépassait ses moyens financiers. La plus-value représentant un avantage opposable au maître en tant que celui-ci y a un intérêt personnel, le dommage consiste dans la différence existant entre la valeur objective du bâtiment et son utilité subjective pour le lésé. Il s'agit plutôt du préjudice maximum. Le fait que le maître se soit fié au devis ne signifie pas encore que la plus-value qui lui a été imposée soit sans utilité subjective et que le dommage déterminant réside dans la totalité de cette différence (ATF 122 III 61 c. 2c/aa). La détermination du dommage et de son montant, plus particulièrement du dommage subi par le maître de l'ouvrage du fait du dépassement du devis par l'architecte, est une question de fait. En font partie l'existence et l'étendue de la plus-value subjective, soit la différence entre la valeur objective du bâtiment et son utilité subjective pour le maître de l'ouvrage. En revanche, c'est une question de droit de dire si la notion juridique de

dommage a été méconnue (TF 4A\_124/2007 du 23 novembre 2007 c. 5.3; ATF 127 III 543 c. 2b; ATF 122 III 61 c. 2c, JT 1996 I 605). L'inutilité du point de vue subjectif doit être prouvée par celui qui invoque son dommage, soit en l'occurrence les intimés (Schumacher, op. cit., n. 570 p. 182). Seul est imputable au maître de l'ouvrage, et donc déductible de la plus-value objective apportée à l'immeuble, l'avantage économique effectif que le maître de l'ouvrage retire de cet accroissement de valeur, correspondant à la valeur subjective de l'immeuble et à l'usage qu'il est en droit d'en faire (ibidem, nn. 779 à 781, pp. 249-250).

5.2 L'appelante s'en prend tout d'abord aux éléments de base retenus pour évaluer le dépassement du devis. En bref, elle reproche à la Cour civile de ne pas avoir tenu compte des honoraires d'architecte versés dans le cadre du coût final de la construction. Elle relève que l'estimation des travaux comprenait les honoraires d'architecte et qu'il n'y a donc pas lieu de les exclure des éléments déterminants pour calculer le dommage. Elle soutient que la Cour civile aurait donc dû comparer le coût final des travaux avec le montant du devis et en déduire uniquement les honoraires versés à S.\_\_\_\_\_. Dans ses deux jugements successifs, la Cour civile a effectivement déduit du dépassement du devis le montant des honoraires d'architectes de l'appelante et de S.\_\_\_\_\_ pour aboutir à un total de 561'685 fr., correspondant au montant maximal du dommage dont l'appelante devait répondre (honoraires non compris; cf. jugement du 2 octobre 2009 p. 78 in fine et jugement du 30 septembre 2011 p. 80 ab initio). La détermination du dommage et de son montant, plus particulièrement du dommage subi par le maître de l'ouvrage du fait du dépassement du devis par l'architecte, est une question de fait (cf. supra c. 5.1). Toutefois, en l'espèce, l'appelante conteste pour la première fois dans le cadre de la procédure le montant retenu pour évaluer le dépassement du devis. Elle n'a en particulier pas soulevé ce moyen devant la Chambre des recours, alors que cette dernière était compétente pour examiner cette question. L'appelante est forclosée à invoquer ce grief pour la première fois devant l'autorité de céans au regard de la procédure antérieure (cf. supra c. 2).

5.3 L'appelante conteste ensuite les diverses plus-values retenues ou non dans le calcul du dommage.

5.3.1 L'appelante reproche à la Cour civile d'avoir déduit du montant des plus-values objectives – dont elle n'a pas à répondre à titre de dommages – les honoraires [...], les factures [...] et les travaux de l'entreprise [...]. Elle explique que l'expert a déduit les honoraires précités pour établir le montant déterminant dans le cadre du calcul des honoraires, mais qu'on ne saurait en revanche les déduire des plus-values objectives, dont font également partie les sommes allouées aux entreprises [...], [...] et [...] pour un total de 16'932 fr. 85.

5.3.1.1 Dans le jugement attaqué, la Cour civile a notamment retenu ce qui suit (c. IIIa) : "Dans son rapport principal du 28 septembre 2007, l'expert Pierre-André Juvet a retenu le montant total de 147'468 fr. au titre de plus-values sur le bâtiment, soit 45'958 fr. de plus-values "admises" par l'expert et 101'510 fr. au titre de plus-values relatives aux demandes du défendeur A.H.\_\_\_\_\_ (cf. supra ch. 26.e2). Le détail de ces montants est le suivant: Plus-values "admises" par l'expert Plus-values demandées par A.H.\_\_\_\_\_ [...]; pose d'une antenne collective Fr. 6'477.00 [...]; maçonnerie dans les commerces et vitrines Fr. 10'880.00 Applications techniques Fr. 24'554.00 [...]; verrières Fr. 24'825.00 [...]; coulisse en sous-sol Fr. 5'363.00 [...]; faux-plafonds des salles de bain et des cuisines Fr. 7'772.00 [...]; canalisations [...] Fr. 2'398.00 [...]; équipement des salles d'eau Fr. 6'420.00 [...] Fr. 4'159.00 [...]; colonne lavage séchage dans la buanderie Fr. 3'650.00 [...] Fr. 1'007.00 [...] Fr. 5'072.00 [...] Fr. 2'000.00 [...]; peinture étagères magasin du rez Fr. 2'905.00 Fr. 5'762.00 [...] Fr. 10'970.00 Cheminées [...] Fr. 11'602.00 [...] Fr. 11'652.00 Total Fr. 45'958.00 Total Fr. 101'510.00 Dans son rapport complémentaire du 29 septembre 2008,

l'expert a précisé que le montant de 147'468 fr. (soit le montant des plus-values sur le bâtiment retenu dans le rapport principal), qui provient en majeure partie de plus-values admises par le défendeur, n'est pas le montant déterminant pour les honoraires. Il s'agit en effet d'un montant de plus-values contenant des honoraires [...] (2'000 fr.), des factures de [...] (1'007 fr.) et des travaux d'aménagement de la cour intérieure de l'entreprise [...] (11'652 fr.) dont le défendeur s'est occupé personnellement. Le montant relatif aux travaux proprement dits est en réalité de 132'809 francs. L'expert a en outre modifié certains montants relatifs aux plus-values demandées par le défendeur. Il a ainsi retenu ce qui suit: - [...]: l'expert admet que les travaux pour l'appartement du 3<sup>ème</sup> étage n'étaient pas compris dans le devis de la demanderesse; il retient dès lors une plus-value complémentaire de 4'611 francs, - [...]: l'expert retient en sus une plus-value de 1'850 fr. dès lors que le défendeur a modifié la commande de la cuisine des combles, - [...]: l'expert admet que les travaux du logement du 3<sup>ème</sup> étage n'étaient pas prévus et il retient une plus-value de 10'471 fr. 85. En ajoutant ces montants, qui représentent ensemble 16'932 fr. 85, au total des travaux proprement dits, soit 132'809 fr., les plus-values sur le bâtiment s'élèvent en définitive à dire d'expert à 149'741 fr. 85 (plus-values admises par l'expert et plus-values demandées par le défendeur). La différence entre le montant total des plus-values sur le bâtiment admises par l'expert, soit 149'741 fr. 85, et le total des travaux commandés par les défendeurs, soit 106'790 fr. 85 (101'510 fr. – 11'652 fr. + 16'932 fr. 85), représente les travaux ayant engendré une plus-value "admise" par l'expert, soit 42'951 francs (ce montant correspond aux 45'958 fr. du rapport principal, moins les postes de 1'007 fr. et de 2'000 fr., respectivement pour [...] et [...]).

5.3.1.2 Il résulte clairement de l'expertise que les honoraires [...], [...] et [...] constituent des plus-values, mais qu'ils ont en revanche été déduits pour établir le montant déterminant dans le cadre du calcul des honoraires (cf. rapport complémentaire, p. 34). En effet, contrairement à l'appréciation de la Cour civile, l'expert n'a jamais allégué que les honoraires précités devaient être déduits des plus-values objectives. Au contraire, ces trois postes constituent bel et bien des plus-values objectives, qui ne sauraient être imputés à l'appelante. Ainsi, c'est à tort que la Cour civile a déduit 14'659 fr. du montant de 147'468 fr. pour aboutir, après addition du montant de 16'932 fr. 85, à celui de 149'741 fr. 85. Partant, le montant de 14'659 fr. doit être ajouté au total des plus-values admises par 149'741 fr. 85.

5.3.2 L'appelante reproche à la Cour civile ne pas avoir retenu les plus-values objectives admises dans le rapport complémentaire en relation avec les travaux effectués par les entreprises [...] et [...] pour un total de 42'851 fr. 95.

a) Les experts ont traité des travaux supplémentaires effectués par l'entreprise [...] dans leur réponse à la question 24 de leur rapport complémentaire (pp. 15-16). Ils ont traité des travaux exécutés par l'entreprise [...] dans leurs réponses aux questions 25 à 27 du même rapport (pp. 16 à 18).

b) S'agissant des travaux effectués par l'entreprise [...], l'expert a relevé que la plus-value était de 27'349 fr. 95, que les montants de 728 fr. et 574 fr. auraient dû être facturés respectivement à l'électricien et au carreleur et qu'ainsi la plus-value maximum admissible était de 26'037 fr. 95. Il a constaté que les travaux avaient bien été réalisés, mais qu'il lui était impossible de se prononcer sur le nombre d'heures facturées, étant entendu qu'aucuns bons de régie n'existaient et que rien ne figurait dans les rapports de chantier. Il a conclu que s'il devait admettre, objectivement, un montant complémentaire, celui-ci serait au maximum de 27'349 fr. 95 (cf. rapport complémentaire, pp. 15 et 16). Au final, l'expert a toutefois omis de reprendre ce chiffre dans le décompte final en page 34 du rapport complémentaire. A tout le moins, on n'arrive pas à comprendre pour quels motifs le chiffre de 26'037 fr. 95 n'est pas comptabilisé comme plus-value, alors qu'il est considéré

comme tel par l'expert. Il s'agit d'une erreur manifeste et il convient d'ajouter ce montant au total des plus-values objectives. c) Sous le chiffre 27 du rapport complémentaire, l'expert mentionne qu'il modifie la réponse apportée à l'allégué 92, à savoir qu'il ajoute aux montants des plus-values admises les sommes suivantes : - Selon 25.1 Maximum 9'669 fr.; - Selon 25.3 4'110 fr; 949 fr. 50; - Selon 25.4 10'471 fr. 85; - Total : Maximum fr. HT 25'500 fr. 35. Sous le chiffre 6 en page 34 du rapport complémentaire, l'expert, compte tenu des réponses apportées aux questions 22, 23, 24 et 25 de Me Baudraz, modifie le montant des plus-values et admet, en plus, compte tenu notamment que A.H. \_\_\_\_\_ ne pouvait ignorer l'aménagement du 3<sup>ème</sup> étage : Questions 25.4 10'481 fr. 85. L'expert précise que le total complémentaire donnant droit aux honoraires est de 149'741 fr. 85 et que, pour le solde, il estime que, compte tenu de la défaillance du mandataire, il n'y a pas lieu d'en tenir compte dans le montant déterminant. Sur le vu de ce qui précède, il existe une contradiction manifeste dans le complément d'expertise en relation avec les plus-values de l'entreprise [...], l'expert ayant une fois admis qu'il fallait retenir un montant de 25'500 fr. 35 en plus de la somme arrêtée dans le rapport et n'ayant finalement retenu que le montant de 10'481 fr. 85. L'expertise doit être rectifiée sur ce point. 5.3.3 L'appelante reproche à l'expert et à la Cour civile de ne pas avoir tenu compte d'autres déductions dont elle s'était prévaluée, en particulier en relation avec les dalles, les dégâts d'eau, le choix du carrelage, les marquises et ce pour un montant total de 75'518 fr. 10. a) Les dalles Sur la question des dalles, l'expert s'est déterminé en détail sur les raisons pour lesquelles il n'y avait pas lieu de tenir compte d'une plus-value, ce sous le chiffre 19 du rapport complémentaire. Sa conclusion est claire en tant qu'elle confirme que la boutique [...] ne comportait pas une cour intérieure, mais une couverture légère, à l'arrière, que celle-ci a été démontée et remplacée par une dalle avec structure en bois et que la cour arrière de [...] a été couverte avec une structure identique. L'expert a admis que cela faisait partie du devis X. \_\_\_\_\_ Sàrl et qu'en conséquence, il n'y avait pas lieu de tenir compte de plus-value (p. 14 du rapport complémentaire). Il n'y a pas de motifs de s'écarter de l'expertise sur ce point, la conclusion étant absolument claire et indiscutable. b) Les dégâts d'eau Sous le chiffre 27 en page 18 de son complément d'expertise, le spécialiste a estimé que la majorité des plus-values facturées auraient dû, soit être comprises dans le devis, soit être facturées directement à qui de droit et non pas au maître d'ouvrage, soit être déduites des factures des entreprises concernées. Il a relevé qu'il en allait de même pour la facture n° 2160 (dégâts d'eau au 4<sup>ème</sup> étage d'un montant de 12'254 fr. 80) dont il n'avait pas pu savoir si elle avait été remboursée par l'ECA. Conformément à l'appréciation de la Cour civile, l'appelante n'a jamais allégué, ni offert d'établir qu'il convenait d'imputer sur le coût effectif des travaux des prestations d'assurance qui auraient été versées aux intimés. Par conséquent, c'est à juste titre que cette facture devait être supportée par l'appelante, conformément à l'appréciation de l'expert. c) Le carrelage L'expert a refusé d'imputer aux intimés la totalité de la plus-value liée à la commande de catelles auprès de l'entreprise [...]. Il a admis que ceux-ci devaient supporter le choix de la fourniture supérieure au standard, tandis que l'appelante devait supporter la quantité trop importante commandée (cf. expertise, p. 16). Dans son rapport complémentaire, l'expert a constaté que les choix des carrelages avaient été faits par deux des intimés accompagnés de S. \_\_\_\_\_. Il a également relevé qu'aucune offre n'avait été demandée par l'appelante, ce qui aurait pu confirmer ou infirmer que le budget était tenu. Il a estimé que X. \_\_\_\_\_ Sàrl se devait de contrôler les coûts prévisibles et aviser le maître de l'ouvrage d'une éventuelle plus-value, ce qu'elle n'avait pas fait (cf. rapport complémentaire, p. 19). Conformément à

l'appréciation de la Cour civile (cf. jugement du 2 octobre 2009, p. 80), il n'y a pas de motifs de s'écarter de l'expertise, celle-ci étant claire et convaincante à ce sujet. En effet, le fait que les intimés aient choisi un certain modèle ne signifie pas qu'ils aient passé commande eux-mêmes en indiquant les quantités nécessaires. De plus, il appartenait à l'appelante de vérifier les quantités commandées. d) La marquise S'agissant du changement de fixation de la marquise, l'expert a estimé que compte tenu du fait que les fixations initiales empêchaient une utilisation correcte du balcon au 1<sup>er</sup> étage, il y avait eu une erreur de conception, de sorte qu'il n'y avait pas lieu d'admettre de plus-value (cf. rapport, p. 13). Dans son rapport complémentaire, l'expert a souligné que M. [...] avait précisé qu'il n'avait reçu aucun plan de la part de la direction des travaux et qu'il avait conçu lui-même la marquise avec plusieurs tirants afin de l'alléger au maximum. Il a considéré que la direction des travaux était responsable de cette erreur de conception, dès lors qu'elle ne s'était pas préoccupée de contrôler les plans [...] ou l'avait fait sans en tirer les conséquences (cf. rapport complémentaire, p. 14). Encore une fois, il n'y a pas de motif de s'écarter de l'expertise. En effet, il incombait à l'appelante d'examiner les plans de l'entreprise [...] ou de refuser le paiement d'une telle facture.

## **E. 6**

L'appelante conteste l'existence d'un lien de causalité entre l'éventuelle violation de ses propres obligations de mandataire et le dommage invoqué par les intimés, dès lors que ceux-ci étaient prêts à investir près de deux millions pour une rénovation lourde de leur immeuble. Elle soutient que les intimés n'entendaient pas faire l'économie des travaux exécutés et n'auraient pas adopté un comportement différent s'ils avaient été informés de manière tout à fait exact des conséquences sur le coût final des travaux supplémentaires entrepris.

### **E. 6.1**

Il incombe au maître de l'ouvrage de prouver que, s'il avait obtenu des informations exactes, il aurait adopté un comportement différent et donc épargné certains frais (TF 4C.71/2003 du 27 mai 2003 c. 3 et la référence; Pichonnaz, op. cit., n. 18 p. 10). La jurisprudence a indiqué qu'il suffit en principe qu'il paraisse vraisemblable – sur la base des allégués du maître de l'ouvrage et des circonstances concrètes, ressortant du dossier et des preuves apportées – que le maître aurait pu épargner certains coûts (TF 4C.71/2003 du 27 mai 2003 c. 3; TF 4C.82/1996 du 11 février 1998 c. 3a; Schumacher, op. cit., n. 768 p. 244).

### **E. 6.2**

Selon l'arrêt rendu par la Chambre des recours le 20 octobre 2010, la Cour civile a constaté que, sur la base des faits consignés dans le jugement, les intimés n'avaient pas de fonds propres, ce qui impliquait une augmentation de crédit en cas de dépassement de devis, qu'ils étaient fortement dépendants des revenus locatifs et qu'ils étaient limités dans la possibilité de rendement selon l'importance des travaux entrepris. Alors qu'un premier bureau d'architecture leur avait soumis un devis portant sur un montant de près de 1,8 million de francs, la recourante leur avait proposé un devis inférieur pour des travaux semblables. Elle en a déduit que cela suffisait à démontrer que les intimés auraient adopté un comportement différent si la recourante avait satisfait à son devoir d'informer. Cette déduction n'a rien d'arbitraire. Elle est au contraire conforme aux faits tels qu'ils ont été établis en cours de procédure. Le refus du crédit sollicité auprès du B.\_\_\_\_\_ SA, qui se fondait sur le devis préparé par le premier bureau d'architecture, est étranger à la démarche tendant au réexamen

dudit devis par la recourante, qui a été initiée antérieurement. Au surplus, on ne voit pas en quoi le rôle joué par S. \_\_\_\_\_ dans cette affaire serait de nature à influencer sur la violation de ses obligations par la demanderesse et le lien de causalité avec le dommage allégué par les défendeurs. Ainsi, la critique de l'appelante a déjà été examinée par la Chambre des recours, dans son arrêt du 20 octobre 2010, de sorte qu'elle est irrecevable dans le cadre du présent appel. Par ailleurs, le raisonnement exposé ci-dessus par la Chambre des recours ne prête pas le flanc à la critique, les éléments retenus permettant de retenir que les intimés auraient bel et bien adopté un comportement différent si l'appelante avait satisfait à son devoir d'informer.

## **E. 7**

L'appelante reproche à la Cour civile d'avoir violé l'art. 8 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210) en lui ayant fait supporter la preuve de l'inutilité subjective des plus-values pour les intimés.

### **E. 7.1**

L'art. 8 CC répartit le fardeau de la preuve et indique quelle est la partie qui doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 125 III 78 c. 3b). Cette disposition ne détermine pas quelles sont les mesures probatoires que le juge doit ordonner, ni sur quelles bases il peut former sa conviction (ATF 122 III 219 c. 3c; ATF 119 III 60 c. 2c; ATF 118 II 142 c. 3a; ATF 118 II 365 c. 1). Lorsque l'appréciation des preuves convainc le juge de la réalité ou de l'inexistence d'un fait, la question de l'application de l'art. 8 CC ne se pose plus (ATF 119 II 114 c. 4c; ATF 117 II 387 c. 2e).

### **E. 7.2**

Certes, dans son premier jugement, la Cour civile a considéré que les plus-values non demandées n'étaient imputables aux défendeurs que pour autant qu'elles revêtaient pour eux une utilité subjective, mais que la demanderesse n'avait pas rapporté la preuve de ce dernier élément. Toutefois, dans son jugement du 30 septembre 2011, la Cour civile a relevé qu'il appartenait au maître de l'œuvre d'alléguer et d'établir que la plus-value objective de l'ouvrage était sans utilité pour lui et qu'en l'espèce, les défendeurs n'avaient pas établi que les plus-values objectives établies par l'expertise étaient sans utilité pour eux, que cela ne résultait pas non plus de l'appréciation des preuves dans leur ensemble et qu'il convenait par conséquent de réduire du dommage les plus-values admises par l'expert, de même que les plus-values résultant des travaux commandés par les défendeurs et qui ne constituaient pas non plus un dommage, pour un total de 149'741 fr. 85, montant qui ressortait du rapport complémentaire d'expertise et que la Cour civile faisait sien. Il résulte de ce qui précède que la Cour civile a clairement reconnu que la charge de la preuve de l'inutilité incombait aux intimés et n'a donc pas méconnu les règles sur le fardeau de la preuve. Le grief est par conséquent rejeté.

## **E. 8**

L'appelante soutient que la plus-value objective apportée à l'immeuble par les travaux n'est pas inférieure au coût de ces travaux, à savoir qu'au coût des travaux correspond une plus-value objective sur l'immeuble, dont l'inutilité subjective n'est pas établie, de sorte que le dommage résultant de l'augmentation du coût des travaux est inexistant. Elle relève également que pour estimer l'augmentation de la valeur de l'immeuble, il fallait prendre en compte un exercice où l'état locatif pouvait être considéré comme stabilisé et non artificiellement réduit par le déroulement des travaux, tel l'exercice 2006. La Cour civile a

relevé qu'il fallait rechercher si le dépassement de devis de 561'685 fr. apportait à l'immeuble une plus-value susceptible d'être mise à la charge des intimés, respectivement si ce dépassement était dû à des modifications de commande imputables aux défendeurs. Se fondant sur l'expertise, elle a constaté qu'il fallait refuser d'admettre certaines plus-values figurant dans le rapport sur les plus-values et suivre à ce sujet l'avis de l'expert. Ce faisant, son appréciation est conforme au contenu de l'expertise et ne prête donc pas le flanc à la critique.

## **E. 9**

L'appelante conteste devoir supporter les pertes locatives. Elle nie, d'une part, toute diminution du patrimoine des intimés en raison de ses manquements et, d'autre part, tout engagement à devoir terminer les travaux de rénovation au 1<sup>er</sup> mars 2003. Elle explique également que les prétentions en remboursement des pertes locatives doivent à tout le moins faire l'objet d'une réduction dans la mesure où S. \_\_\_\_\_, auxiliaire des intimés, a donné des instructions aux entreprises et dans la mesure où les intimés ont encore décidé de procéder à des travaux complémentaires à fin 2002.

### **E. 9.1**

Diminution du patrimoine des intimés et engagement de l'appelante à devoir terminer les travaux de rénovation au 1<sup>er</sup> mars 2003. Il résulte expressément de l'expertise que la défaillance de l'appelante dans la direction des travaux a causé des retards importants. L'expert a également admis qu'il y avait eu des pertes de loyers, durant la période du 15 novembre 2002 au 31 décembre 2004 et ce en se fondant sur les décomptes de gestion et les dossiers des locataires transmis par la Gérance F. \_\_\_\_\_ SA. A défaut de dates de début et fin des travaux par objet, en raison de manque de procès-verbaux de remise, l'expert a calculé la perte locative en prenant comme référence la date d'entrée en vigueur contractuelle de chaque bail, la date du 31 décembre 2004 étant celle où l'état locatif ne présente plus de vacances de loyer (cf. expertise, p. 25 chiffre 265). Certes, en l'absence de procès-verbaux de remises, il est difficile de déterminer à quelle date chacun des appartements devait être terminé. Reste que l'appréciation de l'expert ne prête pas le flanc à la critique. En effet, la gérance a eu l'acceptation, de cas en cas, de la date d'entrée en vigueur des nouveaux baux et on doit par conséquent admettre que les dates ont été fixées et arrêtées conformément à l'avancée des travaux telle que garantie par l'appelante. Par ailleurs, le manque à gagner expressément chiffré par l'expert correspond à des pertes de loyer pour report d'entrée en vigueur des baux, loyers gratuits ou indemnités concédées pour nuisance des travaux. Au regard des manquements de l'appelante, il est évident que ce manque à gagner lui est imputable, dès lors que celui-ci a été engendré par les retards importants sur le chantier. De plus, l'expert a également mentionné que les pertes locatives dues au retard des travaux étaient évidentes.

### **E. 9.2**

Réduction L'expert a bien précisé que les pertes locatives retenues ne tenaient pas compte de la perte locative considérée pendant les travaux que le maître de l'ouvrage se devait de déterminer dans son plan financier en raison des vacances de loyer volontaires durant cette période (cf. expertise, p. 34 ). Partant, il n'y a pas lieu de réduire le montant en raison d'une faute des intimés. On ne saurait davantage réduire le montant dû à titre de pertes locatives, en raison de l'intervention de S. \_\_\_\_\_. En effet, les retards du chantier ayant entraîné des pertes locatives ne sont imputables qu'à l'appelante et non aux instructions données par

S.\_\_\_\_\_.

## **E. 10**

L'appelante reproche à la Cour civile d'avoir mis à sa charge une partie des frais d'avocats payés par les intimés avant procès. Elle relève qu'il n'est pas établi que les mandataires consultés aient agi pour faire valoir d'éventuelles prétentions contre elle, ni que les frais de litiges entre les maîtres d'état et les intimés soient dus à une défaillance qui lui serait imputable.

### **E. 10.1**

Bien que les frais de défense ne constituent ni un dommage corporel ni un dommage matériel, le Tribunal fédéral refuse de les ranger dans les dommages purement économiques ou autres dommages dont l'indemnisation est exclue par la loi. Les frais de défense avant procès doivent être traités comme les dommages qui résultent directement d'une atteinte à l'intégrité corporelle ou aux choses (TF 4C.51/ 2000 du 7 août 2000 c. 2, SJ 2001 I 153). Ainsi, les frais liés à l'intervention d'un avocat avant l'ouverture d'un procès civil constituent un dommage réparable selon le droit de la responsabilité civile pour autant qu'ils ne soient pas compris dans les dépens accordés selon le droit de procédure cantonal et que l'assistance qui a donné lieu à ces frais soit justifiée, nécessaire et appropriée (TF 4C.303/2004 du 19 août 2008 c. 6.1). Sont inclus dans les frais antérieurs au procès les dépenses découlant de pourparlers transactionnels ou celles engagées dans une procédure pénale, dans la mesure où le lésé a participé à celle-ci pour défendre ses intérêts de nature civile et où l'assistance juridique qui a donné lieu à ces frais est justifiée, nécessaire et appropriée. Toutefois, si cette procédure antérieure permet d'obtenir des dépens, même tarifés, il n'est alors plus possible de faire valoir une prétention en remboursement des frais de défense par une action ultérieure en responsabilité civile (TF 4C.51/2000 du 7 août 2000 c. 2, SJ 2001 I 153).

### **E. 10.2**

S'agissant des frais de défense engagés avant le procès, la Cour civile a retenu ce qui suit : "Les frais de défense avant procès constituent un poste du dommage qui doit être indemnisé par le responsable, à condition que l'assistance qui a donné lieu à ces frais soit justifiée, nécessaire et appropriée (ATF 117 II 101 c. 6, JT 1991 I 712; Brehm, Commentaire bernois, 2<sup>e</sup> éd., nn. 87 ss ad art. 41 CO). Comme les autres postes, cet élément du dommage est sujet à réduction en cas de faute du lésé (TF 4C.51/2000 du 7 août 2000 c. 2, SJ 2001 I 153). Les frais de défense peuvent comprendre les frais d'avocat, mais aussi les frais d'expertise privée (ATF 117 II 101 précité; Crec., 6 juillet 2005, n° 372, dans le cadre d'un contrat de mandat). Selon l'expert, 11'298 fr. ont été versés aux avocats [...] et [...]. S'agissant de Me [...], le montant de 2'690 fr., tiré de la pièce 17, concerne le litige divisant les défendeurs d'avec Y.\_\_\_\_\_ (supra, ch. 25b). Il a été considéré par l'expert comme des frais "hors travaux de construction", c'est-à-dire sans lien avec les travaux entrepris (ch. 26 e1). Ce montant ne saurait donc être pris en compte. Pour tenir compte de la faute concomitante des défendeurs, il se justifie de réduire ce montant d'un tiers. La demanderesse répond ainsi de 5'738 fr. 65 (2/3 de 8'608 fr.) au titre de frais d'avocat. En l'absence d'éléments plus précis sur la profession de A.\_\_\_\_\_ et les circonstances de son intervention, on ne peut faire supporter ses honoraires par la demanderesse."

### **E. 10.3**

Le raisonnement précité est conforme à l'appréciation de l'expert (cf. expertise, p. 34) et ne prête pas le flanc à la critique. Il résulte effectivement du dossier que le montant des

factures restées en souffrance chez les maîtres d'état était supérieur à 500'000 fr. (cf. expertise, p. 24) et que les intimés ont eu divers soucis avec leurs locataires en raison des retards de chantier. De plus, il ressort également des pièces que les intimés ont eu de nombreux frais d'avocats pour résoudre les litiges les opposant, d'une part, à divers maîtres d'état, d'autre part, à certains de leurs locataires. On doit admettre que ces frais sont en lien de causalité avec les divers manquements de l'appelante. Le grief est donc rejeté.

## **E. 11**

L'appelante conteste le rejet de sa prétention en honoraires. Elle reproche à la Cour civile de s'être écartée de l'expertise et critique la réduction supplémentaire opérée en raison de la mauvaise qualité des prestations fournies.

### **E. 11.1**

La jurisprudence a accordé au mandataire des honoraires, parfois réduits, en dépit d'une exécution défectueuse du contrat. Elle a aussi posé en principe que 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 même rémunération qui serait équitablement due à un mandataire diligent. En outre, en conformité des dispositions générales du droit des obligations, il doit réparer le dommage que sa faute peut avoir causé. Ainsi, même en cas de mauvaise exécution du contrat par le mandataire, la jurisprudence reconnaît au mandataire un droit à rémunération dans la mesure où les services qu'il a rendus sont utilisables par le mandant (ATF 124 III 423 c. 3b). Il est aussi admis qu'il y a cumul entre le droit à réduction des honoraires et la réparation du dommage causé par la mauvaise exécution du mandat, et qu'il peut y avoir compensation entre la créance en paiement des honoraires et les dommages-intérêts. En application par analogie de l'art. 397 al. 2 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), on admet que le droit du mandataire à rémunération ne disparaît pas s'il prend à sa charge le préjudice causé par la mauvaise exécution du mandat (ATF 124 III 423 c. 3).

### **E. 11.2**

Dans son rapport principal, l'expert a dit que la note d'honoraires ne correspondait ni au mandat de surveillance des travaux, ni aux prestations fournies. Sans tenir compte de la qualité des prestations effectivement fournies, il a arrêté le total des prestations effectuées à 28% (alors que la demanderesse facturait 50.05%), selon le détail suivant :

4.2.2 Estimation des coûts	2.5%	4.2.5 Devis général	0%	4.3.2 Appel d'offres	4.0%	4.3.4 Calendrier d'exécution	0%
4.4.1 Contrats	0.5%	4.4.2 Dessin définitif d'exécution	1.0%	4.4.4 Direction des travaux	18.0%	4.5.1 Décompte final	2.0%
Total 28.0%							

Dans son rapport complémentaire, l'expert nuance certaines de ces affirmations tout en maintenant les pourcentages retenus ci-dessus. Sur la base des deux devis établis par la demanderesse (devis du 7 juin 2002 et devis des combles), il estime que les honoraires qu'un architecte SIA aurait pu facturer seraient de 153'780 fr., les montants déterminants pour le calcul des honoraires étant respectivement de 822'000 fr. pour le premier devis et de 235'936 fr. pour le second devis. Si l'on se fonde sur les prestations prévues dans le contrat passé avec les défendeurs, le montant des honoraires serait de 100'989 fr.; si l'on tient compte en plus des travaux dans les combles, les honoraires totaux seraient de 129'494 francs. Ces montants supposent toutefois que les prestations prévues aient été entièrement réalisées. En tenant

compte des prestations réellement exécutées et d'un pourcentage de 28%, l'expert a estimé que les honoraires dus par les défendeurs à la demanderesse sont les suivants : Travaux bâtiment :  $H = 822'000 \text{ fr.} + 149'741 \text{ fr.} \times 16,5\% \times 1 \times 28\% \times 1,2 = 53'873 \text{ fr.}$  40 Travaux combles :  $H = 235'936 \text{ fr.} \times 16,5\% \times 1,1 \times 28\% \times 1,2 = 14'388 \text{ fr.}$  30 Total 68'261 fr. 70

### **E. 11.3**

Dans son second jugement, la Cour civile a retenu ce qui suit : "Le premier jugement retient à cet égard que le montant des plus-values admissibles justifiant des honoraires était inférieur à celui retenu par l'expert, de sorte que seule la somme de 106'790 fr. 85 (soit 118'442 fr. 85 – 11'652 fr.) devait être prise en compte pour le calcul des honoraires. En substituant cette somme au montant de 149'741 fr. 85 qui figure dans le calcul ci-dessus, la Cour civile a obtenu un montant de 65'880 fr. 50 au titre d'honoraires dus à la demanderesse. Or, puisque c'est précisément sur la question de la prise en compte des plus-values (par 118'442 fr. 85) que le premier jugement a été annulé, il convient, en suivant la méthode de calcul de l'expert – que la cour de céans fait sienne – de retenir que c'est le montant total des plus-values, par 149'741 fr. 85, qui doit être pris en compte pour calculer les honoraires auxquels la demanderesse a droit. Selon le calcul présenté ci-dessus, c'est donc bien un montant de 68'261 fr. 70 qui est dû à la demanderesse à titre d'honoraires pour les prestations fournies. Il convient d'examiner encore la question de la réduction des honoraires de la demanderesse, laquelle peut être cumulée avec la réparation du dommage en cas de mauvaise exécution du contrat. Dans son premier jugement, la Cour civile a retenu à cet égard que le montant de 48'420 fr. touché par la demanderesse (premier jugement, pp. 48 et 78) représentait une rémunération correcte et suffisante pour les prestations qu'elle avait fournies. Ce faisant, elle a réduit les honoraires de la demanderesse à hauteur d'un quart environ ( $48'420 \div 65'880 \times 100 = 73,5\%$ ). Cette réduction n'ayant pas fait l'objet d'une annulation par la Chambre des recours, il n'y a pas lieu d'en revoir le principe et la proportion. La cour de céans a retenu que les honoraires dus à la demanderesse s'élevaient à 68'261 fr. 70. En réduisant d'un quart les honoraires alloués à la demanderesse, on parvient au montant de 51'196 fr. 30, soit 55'087 fr. 20 TVA comprise (7,6%). Il faut soustraire de ce dernier montant ce que les défendeurs ont déjà versé à titre d'honoraires, soit 48'420 fr., ce qui laisse un solde de 6'667 fr. 20 en faveur de la demanderesse."

### **E. 11.4**

En l'espèce, l'expert a réduit les honoraires de l'appelante au motif que la note d'honoraires finale ne correspondait pas au mandat pour surveillance des travaux ni aux prestations fournies si l'on se référait à la norme SIA 102 et aux détails des prestations de chaque phase. Il a ainsi arrêté le total des prestations effectuées à 28%, ce sans tenir compte de la qualité des prestations effectivement fournies. La Cour civile a encore admis une réduction supplémentaire d'un quart, cette réduction étant donc censé correspondre à la mauvaise qualité des prestations fournies. Toutefois, on ne discerne pas, à la lecture du dossier, quelles sont les prestations fournies qui auraient été de mauvaise qualité et qui n'auraient pas déjà été comptabilisées par l'expert. En effet, d'une part, le calcul effectué par l'expert comprend les diverses inexécutions et manquements de l'appelante. D'autre part, on ne voit pas à quoi correspond cette réduction supplémentaire telle qu'effectuée par la Cour civile. Or, conformément à la jurisprudence, le mandataire a un droit à rémunération dans la mesure où les services qu'il a rendus sont utilisables par le mandant. Le taux de 28% tel que retenu par l'expert correspond précisément aux services effectifs et utilisables. Ainsi, on

doit admettre que la réduction supplémentaire d'un quart est injustifiée et que les honoraires dus à l'appelante doivent être fixés à 68'261 fr. 70, conformément à l'expertise, dont il n'y a pas de motifs de s'écarter. Le grief doit donc être admis.

### **E. 12.1**

Sur le vu de ce qui précède, on doit admettre que le dommage des intimés est le suivant :  
Dépassement de devis : 561'685 fr. 00 - Plus-values admises par l'expert et demandées par le défendeur 149'741 fr. 15 - Autres plus-values admises par l'expert (soit 14'659 fr. [supra c. 5.3.1] + 26'037 fr. 95 [supra c. 5.3.2 let. b] + 14'728 fr. 50 [supra c. 5.3.2 let. c]) 55'425 fr. 45  
Dommage au titre de la confiance déçue : 356'518 fr. 40  
Montant dont répond la demanderesse au titre du dépassement de devis ( 2 / 3 de 356'518 fr. 40). 237'678 fr. 90  
Dommage lié aux loyers : 31'950 fr. 00  
Frais d'avocat dont répond la demanderesse 5'738 fr. 65  
Montant à la charge de la demanderesse : 275'367 fr. 60  
Dédution des honoraires (cf. supra c. 11) 19'841 fr. 70  
Total à la charge de la demanderesse 255'525 fr. 90  
En définitive, l'appel doit être partiellement admis et le jugement attaqué réformé au chiffre II son dispositif dans le sens des considérants.

### **E. 12.2**

L'appelante obtient gain de cause sur un quart de ses conclusions et succombe pour les trois quarts. Partant, elle a droit au remboursement du quart de son avance de frais et les intimés ont droit à des dépens correspondant à la moitié du défraiement de leur conseil. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 4'254 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de l'appelante à raison de trois quarts, par 3'190 fr. 50, et des intimés à raison d'un quart, par 1'063 fr. 50 (art. 106 al. 2 CPC). Les intimés, solidairement entre eux, doivent ainsi verser à l'appelante la somme de 1'063 fr. 50 à titre de restitution partielle de l'avance de frais qu'elle a fournie. La charge des dépens est évaluée à 3'000 fr. pour chaque partie, de sorte que, compte tenu de ce que les frais – comprenant les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – doivent être mis à la charge de l'appelante à raison de deux tiers et des intimés à raison d'un tiers, l'appelante doit verser en définitive aux intimés, solidairement entre eux, la somme de 1'500 fr. à titre de dépens de deuxième instance.

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