

VD_FINDINFO HC / 2018 / 120 vom 18. Dezember 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-12-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2018___120

FR: VD_FINDINFO HC / 2018 / 120 du 18 décembre 2017

IT: VD_FINDINFO HC / 2018 / 120 del 18 dicembre 2017

Regeste

CONTRAT D'ENTREPRISE, FORFAIT, ENRICHISSEMENT ILLÉGITIME, STIPULATION POUR AUTRUI, COURTAGE, PLUS-VALUE | 112 CO, 363 CO, 373 CO, 62 al. 2 CO

Erwägungen

E. 1

A.D._____ est propriétaire de plusieurs parcelles sur la commune de Lutry. O._____ Sàrl est une société à responsabilité limitée de droit suisse, dont le siège est à Montreux. Son but est libellé comme il suit : « entreprise générale de construction, réalisation de travaux (construction, rénovation, transformation, mandats d'architecture, sous-traitance, gérance, courtage, promotion, gestion, vente, etc.) dans le domaine immobilier ; commerce de matériaux de construction et d'agencement, de produits alimentaires et d'articles ménagers ». A.C._____ et B.C._____ en sont respectivement associé gérant président et associé gérant, tous deux avec signature collective à deux.

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) au sens de l'art. 236 CPC dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse dépasse 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

E. 1.2

En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dans laquelle la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable. 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 (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC ; JdT 2011 III 43 et les références). 3. 3.1 L'appelant soutient qu'en vertu des dispositions contractuelles qui le lient à l'intimée, celle-ci lui devrait 115'000 fr. de commissions de courtage. Tout en rappelant les principes de l'enrichissement illégitime, il soutient que l'enrichissement obtenu par l'intimée serait évident dès lors qu'il ressortirait des calculs effectués par celle-ci dans le plan financier du projet de PPE qu'une

commission de courtage de 3 % aurait été prévue, soit au final un montant de 115'000 fr. sur les lots n os 1 et 2, et que le point 025 du descriptif général de construction prévoirait que la commission de courtage due aux intermédiaires serait comprise dans le prix forfaitaire du contrat d'entreprise. Par ailleurs, il fait valoir que, dès lors qu'il ne chercherait pas à faire exécuter la prestation en faveur du tiers, l'on ne se trouverait pas dans le cadre d'une stipulation pour autrui. Enfin, son appauvrissement résulterait du fait qu'il se serait exécuté en faveur de l'intimée.

3.2 3.2.1 Préliminairement, on relève, à l'instar des premiers juges, que les parties sont liées par un contrat d'entreprise au sens de l'art. 363 CO, soit que l'intimée, entrepreneur, s'est obligée à exécuter un ouvrage et que l'appelant, maître de l'ouvrage, s'est engagé à lui payer en contrepartie un prix. En outre, les deux parties se sont mises d'accord sur deux points essentiels du contrat, à savoir sur une détermination suffisante de l'ouvrage et sur le principe de la rémunération (Tercier/Bieri/Carron, *Les contrats spéciaux*, 5 e éd., Schulthess, Genève, Zurich, Bâle, 2016, n° 3618).

3.2.2 S'agissant du grief d'enrichissement illégitime invoqué par l'appelant, l'art. 62 CO prévoit que celui qui, sans cause légitime, s'est enrichi aux dépens d'autrui, est tenu à restitution (al. 1). La restitution est due, en particulier, de ce qui a été reçu sans cause valable, en vertu d'une cause qui ne s'est pas réalisée, ou d'une cause qui a cessé d'exister (al. 2). La prétention en enrichissement illégitime vise à corriger un déplacement patrimonial qui peut découler d'un acte de l'appauvri, de l'enrichi ou d'un cas fortuit (Chappuis, Chappuis, *Commentaire romand, Code des obligations I*, art. 1-529 CO [ci-après : *Commentaire romand*], 2 e éd., 2012, n. 2 ad art. 62 CO). L'action fondée sur l'enrichissement illégitime repose sur quatre conditions, à savoir l'enrichissement d'une personne, l'appauvrissement d'une autre, un rapport de causalité entre ces deux éléments et l'absence d'une cause légitime (Engel, *Traité des obligations en droit suisse*, 2 e éd., 1997, p. 584 ; Chappuis, *Commentaire romand*, n. 3 ad art. 62 CO). L'enrichissement et l'appauvrissement résident dans la différence entre le patrimoine actuel de ces parties et celui qui existerait sans l'événement ayant conduit à l'enrichissement, respectivement à l'appauvrissement (ATF 129 III 646 consid. 4.2). Le rapport de connexité exige que l'enrichissement de l'un soit à l'origine de l'appauvrissement de l'autre (Chappuis, *Commentaire romand*, n. 26 ad art. 62 CO). Enfin, l'absence de cause légitime peut consister en une absence pure et simple de cause, en une cause qui ne s'est pas réalisée ou en une cause qui a cessé d'exister (Chappuis, *Commentaire romand*, n. 17 ss ad art. 62 CO et les références citées). L'absence pure et simple de cause est le cas de la prestation effectuée en l'absence de tout contrat (une prestation est effectuée par erreur envers un tiers auquel le prestataire n'est pas contractuellement lié), sur la base d'un contrat inexistant (par exemple, qui n'est pas valablement conclu en raison d'un dissentiment latent) ou d'un contrat qui serait nul pour violation des conditions de forme (CO 11) ou en raison de son contenu (CO 20, ou en l'absence de toute autre cause, telle une prétention en dommages-intérêts ou une créance alimentaire (Thévenoz/Werro, *Commentaire romand*, n. 18, p. 578). Le partage des champs d'application entre l'enrichissement illégitime et les prétentions contractuelles n'est pas aisé. Il a évolué dans le temps, notamment en raison du bref délai – un an ■ de la prescription de l'enrichissement illégitime (art. 67 CO). Pour le Tribunal fédéral, aussi longtemps que la créancière dispose d'une prétention contractuelle, elle n'est pas appauvrie et de son côté, le débiteur, du fait de son engagement contractuel, n'est quant à lui pas enrichi (ATF 126 III 119). En outre, le fait que le paiement intervienne dans le cadre d'un contrat a pour effet que ce n'est pas de manière illégitime que son bénéficiaire est enrichi (JdT 2000 I 63). L'existence d'une prétention contractuelle empêche donc la naissance

d'une prétention en enrichissement illégitime (Thévenoz/Werro, Commentaire romand, n. 35, p. 583). En l'espèce, les parties ont conclu un contrat d'entreprise générale. Il n'est pas allégué par l'appelant que ce contrat serait nul, aurait été invalidé ou serait soumis à une condition suspensive qui ne se serait pas réalisée. En vertu des principes ci-dessus exposés, il convient dès lors d'admettre que les 115'000 fr. litigieux ont été versés pour une cause légitime au sens où le prévoit l'art. 62 CO. Pour ce motif, l'appelant ne peut invoquer un enrichissement illégitime de l'intimée et il n'est pas nécessaire d'examiner s'il s'est appauvri, si l'intimée s'est enrichie et s'il existe un lien de causalité dans le déplacement du patrimoine. Ce grief ne pouvant pas être retenu, il convient d'examiner en vertu du principe *jura novit curia*, si les prétentions de l'appelant peuvent reposer sur un autre fondement juridique.

3.2.3 Selon l'art. 112 CO, celui qui, agissant en son propre nom, a stipulé une obligation en faveur d'un tiers a le droit d'en exiger l'exécution au profit de ce tiers (al. 1). Le tiers ou ses ayants droit peuvent aussi réclamer personnellement l'exécution, lorsque telle a été l'intention des parties ou que tel est l'usage (al. 2). Dans ce cas, et dès le moment où le tiers déclare au débiteur qu'il entend user de son droit, il ne dépend plus du créancier de libérer le débiteur (al. 3). La stipulation pour autrui n'est pas un contrat, mais un mode spécialement convenu de l'exécution de l'obligation (Tercier/Pichonnaz, le droit des obligations, 5^e éd., 2012, n° 1046 p. 235 ; Tevini/Du Pasquier, Commentaire romand, n° 2 ad art. 112 CO). Elle fait intervenir trois acteurs : le créancier (stipulant), le débiteur (promettant) et le tiers (bénéficiaire). Il suffit que le tiers soit déterminable au moment de recevoir la prestation (Tevini/Du Pasquier, Commentaire romand, n° 7 ad art. 112 CO). La stipulation peut avoir pour objet toute prestation matérielle ou personnelle, tout comportement actif ou passif : le paiement d'une somme d'argent, la fourniture de tout service ou la conclusion d'un contrat comme, par exemple, le fait de procurer au tiers un contrat de gérance (TF 4C.299/2006 du 28 novembre 2006 consid. 2 ; Tevini/Du Pasquier, Commentaire romand, n° 2 ad art. 112 CO). L'art. 112 CO distingue la stipulation pour autrui imparfaite (al. 1) de la stipulation pour autrui parfaite (al. 2 et 3). Dans la première, le tiers est uniquement destinataire de la prestation et seul le créancier peut agir contre le débiteur. En revanche, dans la seconde, créancier et débiteur accordent au tiers le droit d'exiger directement la prestation et, le cas échéant, d'actionner le débiteur (ATF 139 III 60 consid. 5.2 ; CACI 28 avril 2016/176 consid. 4.2 et les réf. citées). La stipulation pour autrui parfaite ne se présume pas (ATF 123 III 129 consid. 3d ; Tevini/Du Pasquier, Commentaire romand, n° 9 ad art. 112 CO). Elle se déduit avant tout de l'intention des parties (Tevini/Du Pasquier, Commentaire romand, n° 8 ad art. 112 CO), mais également de l'usage, de la loi, ou encore du but et de la nature du contrat (CACI 28 avril 2016/176 consid. 4.2). Le Tribunal fédéral a admis une stipulation pour autrui parfaite dans le cas de l'engagement pris par l'acheteur d'un immeuble de le revendre à un tiers déterminé (ATF 57 II 507 consid. 1) ou de l'engagement de l'acquéreur d'un terrain à bâtir de confier la construction à un certain architecte (ATF 98 II 307 consid. 1). Une stipulation pour autrui parfaite est également retenue lorsque la prestation en question n'a d'intérêt que pour le tiers bénéficiaire (CACI 28 avril 2016/176 consid. 4.2). En cas de stipulation pour autrui imparfaite, le créancier peut exiger du débiteur que la prestation soit faite au tiers, et au tiers uniquement (Tevini/Du Pasquier, Commentaire romand, n° 10 ad art. 112 CO). Lorsque le débiteur ne s'exécute pas et que la créance en exécution se transforme en créance en dommages-intérêts pour inexécution, elle appartient au créancier (Tevini/Du Pasquier, Commentaire romand, n° 12 ad art. 112 CO). Qu'elle soit en exécution ou pour inexécution, l'objet de la créance ne change pas : sauf révocation, elle porte sur la prestation au tiers que

le débiteur aurait fournie s'il avait (bien) exécuté le contrat (idem). En cas de stipulation pour autrui parfaite, le tiers acquiert également un droit de créance propre et conditionnel à l'encontre du débiteur (Tevini/Du Pasquier, Commentaire romand, n° 16 ad art. 112 CO). Le débiteur a ainsi deux créanciers pour la même créance (Tevini/Du Pasquier, Commentaire romand, n° 18 ad art. 112 CO). L'un et l'autre peuvent agir contre le débiteur qui ne peut se libérer qu'en mains du tiers conformément à son accord avec le créancier (idem). En l'espèce, l'appelant ne peut pas agir en exécution des contrats car ceux-ci prévoient que la commission de courtage est due à un tiers, Q._____. Contrairement à ce que l'appelant soutient, ce n'est pas parce qu'il ne requiert pas l'exécution au profit du tiers que la clause contractuelle insérée dans le contrat d'entreprise ne serait pas une stipulation pour autrui. Il s'agit d'une stipulation pour autrui parfaite, seule l'exécution en faveur du tiers pouvant être requise. L'intimée s'est par ailleurs exécutée, dans la mesure requise par le tiers, vu l'accord passé entre eux le 14 octobre 2013. A cet égard, le jugement entrepris étant complet et convaincant, il peut être confirmé par adoption de motifs.

3.2.4 La question de savoir si l'appelant pourrait agir en réduction du prix doit également être examinée.

Lorsque, dans le cadre d'un contrat d'entreprise, le prix a été fixé à forfait, l'entrepreneur est tenu d'exécuter l'ouvrage pour la somme fixée, et il ne peut réclamer aucune augmentation, même si l'ouvrage a exigé plus de travail ou de dépenses que ce qui avait été prévu (art. 373 al. 1 CO). Toutefois, si l'exécution de l'ouvrage est empêchée ou rendue difficile à l'excès par des circonstances extraordinaires, impossibles à prévoir, ou exclues par les prévisions qu'ont admises les parties, le juge peut, en vertu de son pouvoir d'appréciation, accorder soit une augmentation du prix stipulé, soit la résiliation du contrat (art. 373 al. 2 CO). Par ailleurs, le maître est tenu de payer le prix intégral, même si l'ouvrage a exigé moins de travail que ce qui avait été prévu (art. 373 al. 3 CO). On admet ainsi que, sauf exceptions ■ ainsi si le maître invite l'entrepreneur à réaliser des prestations supplémentaires, à effectuer des prestations différentes, ou s'il accepte la modification de l'ouvrage proposée par l'entrepreneur ■ les parties doivent convenir d'un nouveau prix, qui peut être supérieur ou inférieur au prix ferme convenu (Tercier/Bieri/Carron, Les contrats spéciaux, 5 e éd, Schulthess, Genève, Zurich, Bâle, 2016 [cité ci-après : Les contrats spéciaux], n° 3998), le prix forfaitaire (ou prix ferme) fixe une limite à la fois minimale et maximale pour la rémunération de l'entrepreneur (TF 4C.23/2004 du 14 décembre 2004 consid. 3.1 ; CACI 20 août 2014/445 consid. 3.3.1.1). En raison des conséquences sévères pour l'entrepreneur, qui supporte le risque d'une mauvaise appréciation dans la fixation du prix, le prix forfaitaire doit résulter de déclarations expresses des parties (Chaix, Commentaire romand, n° 6 ad art. 373 CO). Le prix forfaitaire est invariable, y compris lorsque les frais d'exécution (coûts de main-d'œuvre et autres frais) augmentent ou diminuent par rapport à ce qui avait été prévu à la conclusion du contrat (Gauch, Le contrat d'entreprise, adaptation française par Benoît Carron, Schulthess, Zurich, 1999, n° 902 p. 265 [cité ci-après : Gauch]). L'action en réduction de prix découle de l'art. 373 al. 2 CO, laquelle est ouverte – contrat legem – au maître de l'ouvrage, pour éviter un déséquilibre excessif entre prestation et contre-prestation (Thévenoz-Werro, Commentaire romand, n. 4 ad art. 373 CO p. 2288). En l'espèce, les parties ont conclu un contrat de vente portant sur les lots n os 1, 2 et 9 des plans de la PPE à construire sur la parcelle B._____. Le prix total du lot n° 1 de la PPE était de 2'040'000 fr., celui du lot n° 2 de 1'570'000 fr. et celui du lot n° 3 de 150'000 fr. Chacun de ces prix se décompose en deux montants, l'un pour le prix de vente « part-terrain », l'autre pour le contrat d'entreprise totale. Pour chaque lot, un contrat d'entreprise générale a été signé le 3 décembre 2012 pour un prix forfaitaire. Le

même jour, les parties ont signé deux documents intitulés « descriptif général de construction » pour les lots n os 1 et 2 qui prévoient sous « 025 Commissions aux intermédiaires » que la commission de courtage est comprise. Lors de la signature de l'acte de vente du 12 décembre 2012, les parties ont indiqué « les comparants confirment l'exclusivité accordée à Q._____ pour la vente des appartements de la PPE jusqu'au 31 décembre 2013, comme stipulé dans l'acte de promesse de vente du 1 er avril 2011 ». L'intimée ne s'est exécutée que partiellement en faveur du tiers puisqu'il a été convenu, par convention passée en audience de conciliation le 14 octobre 2013, que la commission de courtage serait finalement fixée à 155'000 fr. pour l'ensemble des lots. Il est indéniable que le montant de la commission finalement versé à Q._____ profite à l'intimée au même titre que celle-ci aurait pu profiter d'une évolution favorable des prix du marché ou d'un rabais consenti par un sous-traitant sans que cela profite à l'appelant, dès lors que les parties avaient convenu d'un prix forfaitaire. Il n'y a cependant aucune circonstance extraordinaire au sens de l'art. 373 al. 2 CO qui justifierait que le juge accorde une réduction de prix. L'appelant ne peut donc pas agir en réduction du prix convenu. 3.2.5 En conclusion, l'appelant ne peut pas fonder sa prétention en paiement de 115'000 fr. sur l'enrichissement illégitime, le contrat d'entreprise ou la stipulation pour autrui. Le moyen qu'il invoque à ce titre est mal fondé. 4.

E. 2

Le 1 er avril 2011, A.D._____ et O._____ Sàrl ont signé un acte notarié intitulé « promesse de vente et d'achat et de constitution de servitude conditionnelle » prévoyant notamment ce qui suit : « (...) --- I.--- EXPOSE PREALABLE 1. A.D._____ est propriétaire des parcelles B._____ et W._____ de Lutry (...). (...)

E. 4

Le présent acte porte sur la vente par A.D._____ à O._____ Sàrl de la parcelle B._____ de Lutry et prévoit en outre une promesse de constitution d'une servitude d'interdiction de bâtir sur la parcelle W._____ de Lutry en faveur de la parcelle B._____ de Lutry et de la Commune de Lutry, afin de permettre la réalisation du projet de construction prévu sur cette dernière parcelle. Cela exposé, les comparants conviennent de ce qui suit : II. PROMESSE DE VENTE ET D'ACHAT A.D._____ promet de vendre à O._____ Sàrl, qui promet d'acheter, la parcelle B._____ de Lutry susdésignée. (...) IV. PRIX DE VENTE Fixé, sans aucune autre prestation, à QUATRE MILLIONS DEUX CENT MILLE FRANCS (Fr. 4'200'000.--) (...) Ce prix sera payé comme suit : - par une reconnaissance de dette envers le promettant-vendeur de trois millions sept cent soixante mille francs sans intérêt correspondant au prix des futurs lots 1, 2 et 9 de la propriété par étage que la promettante-acheteuse s'est engagée à transférer, à l'état de neuf, terminés, au promettant-vendeur (...) Fr. 3'760'000.- - le solde du prix, soit quatre cent quarante mille francs sera versé en mains du notaire stipulateur au jour de l'exécution du présent acte Fr. 440'000.- (...) VII. CONDITIONS L'exécution de la présente promesse de vente et d'achat et constitution de servitude est subordonné à la réalisation des conditions suivantes : 1) L'obtention par O._____ sàrl du permis définitif et exécutoire de construire huit appartements et un dépôt sur la parcelle B._____ de Lutry susdésignée ; 2) La signature de contrats de réservation portant sur au moins trois lots supplémentaires de propriété par étages (appartements et places de parc) avec versement d'un acompte consigné auprès du notaire stipulateur pour chacun des lots concernés ; (...) X EXCLUSIVITE La promettante-acheteuse accorde d'ores et déjà l'exclusivité sur les

ventes des appartements qui seront construits sur la parcelle B. _____ de Lutry à V. _____, à Lutry ou à une société dont V. _____ détient une part importante du capital. (...) ». 2. Le 3 décembre 2012, les parties ont signé un premier « CONTRAT D'ENTREPRISE GENERALE », partiellement reproduit ci-dessous : « (...) conclu entre Monsieur A.D. _____ (...) d'une part, et O. _____ Sàrl (...) d'autre part. Article I
Objet

E. 4.1

L'appelant fait valoir que la différence de prix des travaux à plus-values réclamée par l'intimée serait liée au retard pris dans leur exécution, lequel ne lui serait pas entièrement imputable.

E. 4.2

Dans le cadre de la conclusion d'un contrat d'entreprise, le caractère ferme du prix forfaitaire n'est pas absolu. Outre l'exception des circonstances extraordinaires et imprévisibles expressément prévue par l'art. 373 al. 2 CO, une seconde exception est possible en cas de modification de commande (Tercier/Bieri/Carron, op. cit., n° 3998). Si le maître invite l'entrepreneur à réaliser des prestations supplémentaires, à effectuer des prestations différentes, ou s'il accepte la modification de l'ouvrage proposée par l'entrepreneur, les parties doivent convenir d'un nouveau prix, qui peut être supérieur ou inférieur au prix ferme convenu (ibidem). Faute de convention sur le prix, la rémunération de l'entrepreneur se détermine sur la base de l'art. 374 CO (ibidem). Selon l'art. 374 CO, si le prix de l'ouvrage n'a pas été fixé d'avance, ou s'il ne l'a été qu'approximativement, il doit être déterminé d'après la valeur du travail et les dépenses de l'entrepreneur. La rémunération de l'entrepreneur est donc fixée a posteriori, au plus tôt au moment de la livraison de l'ouvrage (CACI 3 mars 2015/112 consid. 3.1.2 et 3.1.3). C'est la dépense de l'entrepreneur qui est déterminante et donne la mesure de la rémunération que le maître doit payer en vertu de l'art. 374 CO (Gauch, op. cit., n° 947). Doivent être rémunérés uniquement le travail et les matériaux qui auraient été nécessaires pour une exécution rigoureuse de l'ouvrage (ATF 96 II 58 consid. 1). En d'autres termes, les dépenses qui n'étaient pas nécessaires ne doivent pas être rémunérées. Il appartient à l'entrepreneur de prouver l'existence de la modification du contrat ainsi que des frais supplémentaires en résultant (Chaix, Commentaire romand, n° 36 ad art. 373 CO). Cela suppose de démontrer l'existence des éléments nécessaires pour le prix (Chaix, Commentaire romand, n° 14 et 15 ad art. 374 CO). En l'espèce, seule est litigieuse la différence de montant entre les travaux devisés le 23 octobre 2013, soit 32'890 fr., et ceux devisés le 16 janvier 2014 pour 47'410 fr., l'expert ayant estimé dans son rapport du 25 mars 2016 qu'un montant de 8'799 fr. 50 restait dû. L'appelant ne conteste pas cette quotité mais estime ne pas être entièrement responsable du temps qui s'est écoulé entre l'établissement du premier devis et celui du second et donc de l'augmentation du coût des plus-values. Les premiers juges ne se sont pas penchés sur cette question. Il est exact que le courrier de l'appelant, par lequel il déclare que les devis sont illisibles et manquent de détails (notamment les prix unitaires, les différences entre les montants de base et les montants à plus-value, etc.) est resté, dans un premier temps, sans réponse. L'intimée s'est adressée le 20 décembre 2013 à l'appelant pour lui demander s'il souhaitait toujours les travaux à plus-value. S'en est suivi un courrier de l'intimée du 16 janvier 2014 qui confirme que les devis du 23 octobre 2013 n'avaient jamais été validés et demande qu'ils soient contresignés. Finalement, après de multiples tergiversations, l'appelant a signé les devis du 23 octobre et les a adressés à l'intimée le 22

janvier 2014. Dès lors que ce sont bien les documents initiaux qui ont été adressés à l'intimée trois mois plus tard, l'appelant ne peut pas soutenir ne pas être responsable du retard pris dans l'exécution des plus-values. L'expert [...], dans son rapport du 25 mars 2016, se prononçant sur les allégués 147 à 149, admet qu'un montant de 8'799 fr. 50, relatif aux plus-values commandées tardivement, est justifié. L'appelant n'est donc pas non plus fondé à se prévaloir de ce moyen. 5. En conclusion, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté et le jugement confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 849 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

E. 4.3

ci-dessus ou mis à la charge du maître de l'ouvrage par le descriptif de construction. (...) Article VIII Obligations du maître de l'ouvrage 8.1 Le maître de l'ouvrage a l'obligation de payer le prix convenu, selon l'échéancier prévu, ainsi que tous les autres frais qui ne sont pas compris dans le prix de l'ouvrage. 8.2 Il devra également payer les plus-values commandées, dans le délai prévu. (...) 8.5 Le paiement du prix interviendra par compensation avec le prix de vente du terrain. (...) ». Les parties ont conclu un second « CONTRAT D'ENTREPRISE GENERALE » relatif au lot n° 2 (« Parcelles n° B. _____ et W. _____ / Lots N° 2 cave no 7, 2 places de parc no 5 et 6 »), comprenant des clauses identiques, mais faisant mention d'un prix forfaitaire de 1'570'000 francs. Un troisième « CONTRAT D'ENTREPRISE GENERALE », concernant le lot n° 9 et ayant le contenu suivant a également été signé par les parties : « (...) conclu entre Monsieur A.D. _____ (...) d'une part, et O. _____ SARL (...) d'autre part, Article I Objet

E. 4.4

Ne sont notamment pas compris dans le prix : (...) - les plus-values demandées par le maître de l'ouvrage ; - les plus-values liées au choix par le maître de l'ouvrage de matériaux d'un coût supérieur à celui défini par l'entreprise générale dans le descriptif général de construction ; (...) Article VIII Obligations du maître de l'ouvrage 8.1. Le maître de l'ouvrage a l'obligation de payer le prix convenu, selon l'échéancier prévu, ainsi que tous les autres frais qui ne sont pas compris dans le prix de l'ouvrage. 8.2 Il devra également payer les plus-values commandées, dans le délai prévu. (...) 8.5 Le paiement du prix interviendra par compensation avec le prix de vente du terrain (...) ». Deux documents, respectivement intitulés « CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE DE 8 APPARTEMENTS EN PPE "RESIDENCE I. _____" 1095 LUTRY PARCELLES N° B. _____ ET W. _____ LOT N° 1 DESCRIPTIF GENERAL DE CONSTRUCTION » et « CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE DE 8 APPARTEMENTS EN PPE "RESIDENCE I. _____" 1095 LUTRY PARCELLES n°B. _____ / W. _____ LOT N° 2 DESCRIPTIF GENERAL DE CONSTRUCTION », prévoyant notamment ce qui suit, ont également été signés : « (...) 01 ACQUISITION DU TERRAIN OU DU DROIT DE SUPERFICIE 011 ACQUISITION DU TERRAIN Acquisition de la quote-part du terrain 02 FRAIS ACCESSOIRES ACQUISITION TERRAIN (...) 025 COMMISSION AUX INTERMEDIAIRES La commission de courtage est comprise. (...) ». Le 12 décembre 2012, les parties ont signé, sous minute n° [...], un acte notarié intitulé « VENTE », partiellement reproduit ci-dessous : « (...) 11. les comparants constatent que les conditions prévues au chapitre VII de la promesse de vente et d'achat conditionnelle signée le 1 er avril 2011 sont aujourd'hui

réalisées. Ils entendent dès lors exécuter cet acte en signant la présente vente. Cela exposé, les comparants conviennent de ce qui suit : A.D. _____ vend à O. _____ Sàrl, qui acquiert, la parcelle B. _____ de Lutry (...). (...) Les clauses et conditions de la vente sont les suivantes : 1. Le prix de vente, fixé à la somme de QUATRE MILLIONS DEUX CENT MILLE FRANCS (Fr. 4'200'000.--) est payé de la manière suivante : a) quatre cent quarante mille francs par virement bancaire, en mains du notaire stipulateur. Fr. 440'000.00 b) le solde, à savoir trois millions sept cent soixante mille francs, par la remise au vendeur, en pleine propriété, terminés, de deux appartements et d'un disponible à ériger sur la parcelle B. _____ de Lutry, soit le lot 1 d'une valeur de Fr. 2'040'000.-, le lot 2 d'une valeur de Fr. 1'570'000.- et le lot 9 d'une valeur de Fr. 150'000.- de la propriété par étages à constituer ce jour, appartements et disponible que l'acheteur devra construire en faveur du vendeur, Fr. 3'760'000.00 Total égal au prix de vente : Fr. 4'200'000.00 Quatre millions deux cent mille francs. (...)

E. 9

Les parties requièrent l'inscription d'une hypothèque légale du vendeur, conformément à l'article 837 alinéa 1 du Code civil suisse en faveur de A.D. _____ du montant de quatre millions deux-cent mille francs (4'200'000.-), qui grèvera la parcelle B. _____ de Lutry. (...)

E. 11

Par lettre au conseil de A.D. _____ du 20 décembre 2013, le conseil de O. _____ Sàrl a relevé que A.D. _____, qui était en possession d'une déclaration de renonciation à se prévaloir de l'exception de la prescription, et qui avait été mis en demeure à ce propos, persistait à ne pas vouloir retirer la poursuite interruptive de prescription qu'il avait fait notifier à sa mandante, que cette attitude paraissait inutilement chicanière et que, quoi qu'il en soit et puisqu'elle devait s'y résoudre, sa mandante procéderait par la voie judiciaire, précision étant faite que A.D. _____ serait tenu pour responsable de tout éventuel dommage que son comportement pourrait occasionner. Par ailleurs, après avoir fait état d'autres points de discussion, le conseil a rappelé au mandataire de A.D. _____ que toutes les plus-values liées au choix du maître de l'ouvrage de matériaux ou travaux d'un coût supérieur à celui défini par l'entreprise générale dans le descriptif général de construction étaient à la charge de celui-ci, que A.D. _____ n'avait toujours pas accepté les plus-values qui portaient sur les installations électriques et appareils sanitaires des lots n os 1 et 2 et que les impératifs liés à l'avancement du chantier avaient contraint sa mandante à poursuivre les travaux selon ce que prévoyait le descriptif général de construction. Il a ajouté que si A.D. _____ demandait les plus-values en question, un surcoût lié aux modifications à apporter et qui serait payable d'avance serait immanquablement à prévoir. Le conseil a demandé que A.D. _____ lui indique, dans un délai échéant le 31 décembre 2013, s'il souhaitait vraiment les plus-values, ajoutant que sans nouvelles de sa part, il considérerait qu'il y aurait définitivement renoncé.

E. 12

Dans un courrier du 16 janvier 2014, le conseil de O. _____ Sàrl est revenu sur la problématique des plus-values. Il a écrit au mandataire de A.D. _____ que celui-ci n'avait pas signé les devis qui lui avaient été adressés à propos des plus-values relatives aux installations électriques et sanitaires des lots n os 1 et 2, que, comme sa mandante avait eu l'occasion de l'expliquer à maintes reprises, les choix opérés auprès du fournisseur, qui

concernaient uniquement le matériel, ne valaient pas acceptation de devis, lesquels comprenaient notamment le travail de fourniture et de pose en lien avec le fait de devoir procéder aux adaptations requises, et que A.D. _____ avait simplement retourné les devis avec des annotations si bien qu'ils n'étaient pas validés. Le conseil d'O. _____ Sàrl a déclaré que, quoi qu'il en soit, les travaux de maçonnerie se poursuivraient inexorablement, les corps de métier ne pouvant indéfiniment les retarder, et qu'il lui adressait sous même pli des devis actualisés, dont les montants avaient été recalculés pour tenir compte de l'avancement des travaux. Il a demandé que A.D. _____ confirme sa commande en lui retournant les devis signés et en procédant au règlement du montant de 47'410 fr. dans un délai au 20 janvier 2014. Enfin, le conseil d'O. _____ Sàrl a ajouté que, passé ce délai et à défaut pour A.D. _____ de retourner les devis signés et d'avoir réglé le montant des plus-values, il considérerait qu'il aurait renoncé aux travaux correspondants et que les travaux de construction en cours devraient se poursuivre conformément au contrat. Les devis actualisés sont au nombre de cinq. Deux devis concernent le lot n o 1. Le premier (n o 1.1) fait mention de la fourniture et de la pose d'appareils sanitaires sur la base des choix effectués par A.D. _____ auprès de [...] AG pour un montant de plus-value de 9'830 fr. En outre, il contient la remarque suivante : « Etant donné que les murs en béton sont exécutés et pour des raisons techniques, l'emplacement exact des prises d'eau et écoulements mentionnés sur les plans est approximatif » (sic). Dans l'offre correspondante n o [...], établie par [...] AG, le 25 septembre 2013, et jointe en annexe, sont détaillés sous huitante-deux positions chaque élément devant être installé, avec le nombre et le prix unitaire. L'offre précise également dans le détail les pièces nécessaires à l'installation de chaque élément et le coût total de l'intervention de [...] AG, soit 17'145 fr. 95. Le deuxième devis (n o 2.1) concerne la fourniture et la pose de compléments d'installations électriques, selon des plans annexés, et détaille chacun des trente éléments et pièces nécessaires à l'exécution de ces prestations, indiquant un coût total de 13'780 fr. Y figure également la remarque suivante : « Etant donné que les murs en béton sont exécutés et pour des raisons techniques, l'emplacement exact des prises et interrupteurs mentionnés sur les plans est approximatif » (sic). Deux autres devis concernent le lot n o 2. Le premier devis (n o 1.1) se rapporte à la fourniture et la pose d'appareils sanitaires choisis par A.D. _____ auprès de [...] AG et indique un montant de plus-values de 7'980 fr. Il contient la remarque suivante : « Etant donné que les murs en béton sont exécutés et pour des raisons techniques, l'emplacement exact des prises d'eau et écoulements mentionnés sur les plans est approximatif. (sic) ». L'offre de [...] AG n o [...] du 25 septembre 2013, qui s'y trouve annexée, détaille sous cinquante-six positions chacun des éléments des installations prévues et précise leur nombre et leur prix unitaire ainsi que le prix total prévu de 11'728 fr. 65. Enfin, le dernier devis (n o 2.1) porte sur la fourniture et la pose de compléments d'installations électriques selon les plans figurant en annexes. Sous trente-sept positions, il détaille les différents éléments des installations, leur nombre et indique un total de plus-values de 15'820 fr. Il indique également ce qui suit : « Etant donné que les murs en béton sont exécutés et pour des raisons techniques, l'emplacement exact des prises et interrupteurs mentionnées sur les devis est approximatif. » Par télécopie du 20 janvier 2014, le conseil de A.D. _____ a avisé le mandataire de O. _____ Sàrl que son mandant avait versé le montant de 47'410 fr. sur le compte de l'Etude, mais que cette somme était bloquée jusqu'à ce qu'un accord à propos des points discutés sur les devis soit trouvé entre les parties. Par télécopie du lendemain, le conseil de O. _____ Sàrl a pris note du versement effectué, opération confirmant pour lui

que A.D. _____ acceptait les plus-values et leur prix selon ce qui avait été défini précédemment et a déclaré que, devant confirmer la commande aux fournisseurs et s'acquitter des plus-values, il demandait le versement en ses mains du montant total de 47'410 fr. sous quarante-huit heures, sous peine de considérer que A.D. _____ aurait définitivement renoncé aux travaux devisés. Par télécopie du même jour, le conseil de A.D. _____ a écrit au conseil de O. _____ Sàrl qu'il avait constaté qu'en date du 23 octobre 2013, quatre devis, relatifs aux plus-values portant sur des installations sanitaires et électriques totalisant 32'890 fr., lui avaient été adressés, que O. _____ Sàrl n'avait toutefois donné aucune suite à sa demande d'informations supplémentaires concernant ces devis et que, comme A.D. _____ avait reçu de nouveaux devis relatifs aux mêmes plus-values portant sur les mêmes installations sanitaires et électriques, mais cette fois d'un montant plus élevé de 47'410 fr., il souhaitait que cette différence lui soit expliquée, les devis des 23 octobre 2013 et 14 janvier 2014 étant quasiment similaires. Afin de virer le montant réclamé par O. _____ Sàrl, il a demandé que les informations requises lui parviennent d'ici au lendemain. Par télécopie du même jour, le conseil de O. _____ Sàrl a répondu au mandataire de A.D. _____ que de nombreuses explications avaient déjà été fournies à ce propos et a précisé que la différence entre les deux devis s'expliquait par l'écoulement du temps et le fait qu'en raison des tergiversations de A.D. _____, l'avancement du chantier nécessitait des travaux complémentaires à ceux des travaux à plus-values initialement discutés. Ainsi, des gainages supplémentaires devaient être effectués dans le béton armé, des plans d'installations techniques étaient à refaire, le tout nécessitant des séances de coordination supplémentaires. Les devis avaient été recalculés pour tenir compte de tous ces éléments, précision étant faite que ce n'était pas O. _____ Sàrl qui en avait décidé ainsi mais les entreprises concernées. Le conseil d'O. _____ Sàrl a précisé que, néanmoins, si A.D. _____ estimait le prix de ces plus-values excessif, il pouvait y renoncer, rappelant qu'à défaut de paiement du montant de 47'410 fr. dans les quarante-huit heures, sa mandante considérerait qu'il y aurait définitivement renoncé. Par télécopie du 22 janvier 2014, le conseil de A.D. _____ a écrit au mandataire de O. _____ Sàrl que, dans un souci de conciliation et par gain de paix, son mandat était prêt à lui verser le montant initial de 32'890 fr., objet des devis du 23 octobre 2013, mais qu'il attendait toujours ses déterminations à propos de l'augmentation du prix des plus-values, précisant que les explications qu'il avait reçues jusqu'alors ne l'avaient pas convaincu. Il a viré le montant précité sur le compte de consignation du conseil de O. _____ Sàrl. Par lettre du 28 janvier 2014, le conseil de O. _____ Sàrl a répondu au mandataire de A.D. _____ que la différence de 14'520 fr. restait intégralement due et qu'il n'avait pas encore reçu les devis signés, ajoutant que la différence de prix entre les devis du 23 octobre et ceux du 14 janvier 2014 s'expliquait par le fait que depuis l'établissement des premiers devis, le chantier avait progressé et que la réalisation des mêmes plus-values quelques mois plus tard nécessiterait, au stade du chantier, des prestations et travaux supplémentaires non prévus et non devisés, tels que ceux évoqués dans son courrier du 21 janvier 2014. Le conseil d'O. _____ Sàrl a détaillé à nouveau les travaux devant être exécutés en plus. S'agissant du montant total des devis du 14 janvier 2014, il a expliqué que, comme il l'avait indiqué à de nombreuses reprises, celui-ci comprenait, outre leur prix, le coût de la fourniture et de la pose des appareils et matériaux choisis, et que toutes les prestations étaient proposées à un prix forfaitaire en fonction du travail qu'elles nécessiteraient de la part des intervenants impliqués, tant en ce qui concernait la planification que l'exécution ou la surveillance des travaux. Il a demandé à

nouveau que les devis relatifs à ces plus-values lui soient retournés datés et signés. Par correspondance du 31 janvier 2014, tout en relevant que O. _____ Sàrl n'avait toujours pas donné suite à la demande d'éclaircissements de sa mandante, le conseil de A.D. _____ a déclaré retourner au conseil de O. _____ Sàrl les devis du 23 octobre 2013 signés. Consécutivement à ce courrier, O. _____ Sàrl a adressé à A.D. _____ un récapitulatif concernant le surcoût des travaux lié à la commande tardive des plus-values sur les lots n os 1 et 2 (selon devis n° 1 et. et 2.1 du 14 janvier 2014). Cette pièce, qui porte l'intitulé « MODIFICATIONS TRAVAUX LOTS 1 ET 2 SUITE A DECISION TARDIVE. Devis n° 1.1 et 2.1 », est libellée comme suit : « Installations sanitaire Lots 1 et 2 fr. 2'586.70 Installations électriques Lots 1 et 2 fr. 4'203.10 Travaux de maçonnerie Lots 1 et 2 Honoraires de l'entreprise Générale (modifications plans, analyse et contrôle des offres, séances de coordinations avec les entrepri- ses, adjudications, établissement des devis au MO, marges de l'entreprise, etc.) Impressions plans numérique fr. 688.00 Déplacements, frais et débours fr. 270.00 _____ TOTAL fr. 14'520.00 (...) ».

E. 13

Dans le cadre de la procédure devant la Chambre patrimoniale cantonale, deux experts ont été mandatés. L'un, [...] de la société fiduciaire [...] SA, a été invité à se déterminer sur le calcul et le montant des com-missions réclamées par le courtier V. _____. L'autre, [...], architecte EPFL SIA, a été invité à se déterminer sur le montant des plus-values allégué par O. _____ Sàrl. Dans son rapport du 31 juillet 2015, complété le 11 février 2016, l'expert [...] a retenu que le prix de vente des lots n os 1 et 2 comprenait une commission de vente de 115'000 fr. (2 x 57'500 fr.) et que la valeur de l'ensemble de la promotion, à savoir tous les lots y compris les lots n os 1 et 2, comportait notamment 460'000 fr. de commissions de courtage, tout comme le coût de construction. Il a considéré que le prix forfaitaire de vente des lots n os 1, 2 et 9 avait été fixé entre les parties pour la vente de la parcelle B. _____ ainsi qu'en compensation de ces lots et a ajouté que les commissions dues sur les lots vendus ou à vendre avaient été fixées à 3 %, à savoir 486'000 fr., pour un coût global de la promotion de 16'200'000 francs. Toutefois, elles avaient été arrêtées à 460'000 fr., ce qui représentait 2,84 % du prix de vente estimé. En outre, il a noté que le chiffre forfaitaire de 57'500 fr. avait sûrement été retenu par une simple division des 460'000 fr. de commissions de courtage pour 8 logements (460'000 fr. : 8 = 57'500 fr.) et qu'une commission de courtage comprise entre 2,84 et 3 % était conforme aux taux pratiqués dans le marché immobilier. Dans son rapport du 25 mars 2016, l'expert [...] a tout d'abord relevé que, sur un plan général et par expérience de la construction, notamment pour avoir collaboré avec des entreprises générales, la planification de changements d'un descriptif et de plans d'un contrat initial devenait d'autant plus problématique et potentiellement coûteuse que le temps se réduisait entre dates de décision et d'exécution. Après avoir relevé quelques anomalies, notamment dans l'établissement de certains devis, il a analysé, par poste, le document adressé par O. _____ Sàrl à A.D. _____, intitulé « MODIFICATIONS TRAVAUX LOTS 1 ET 2 SUITE A DECISION TARDIVE. Devis n° 1.1 et 2.1 ». S'agissant des installations sanitaires et électriques des lots n os 1 et 2 qui y étaient indiquées, il a considéré qu'au regard des offres soumises par les entreprises chargées de procéder aux travaux correspondants, le détail des prestations complémentaires et leurs montants étaient crédibles et que, dès lors que ces installations entraîneraient aussi des modifications au niveau de certains éléments de maçonnerie (gainages en mur et dalles exécutés), le même constat pouvait être fait pour les travaux devisés à ce titre. Par ailleurs, il a relevé que, sous le poste « honoraires de l'entreprise Générale », O. _____ Sàrl avait

indiqué un montant de 5'904 fr. 30 ttc, que les prestations spécifiques auxquelles cette société devait procéder étaient implicitement incluses dans les devis des 23 octobre 2013 et 14-15 janvier 2014 et que dès lors que O._____ Sàrl avait détaillé les éléments constitutifs du supplément demandé, il estimait devoir se référer aux pratiques généralement admises dans le domaine concerné pour se déterminer sur cette question. A cet égard, notant que dans le cadre de son expérience professionnelle, il avait eu connaissance de contrats d'entreprise générale prévoyant des pourcentages d'honoraires de 10 à 15 % (frais accessoires compris), appliqués à la somme hors taxe des travaux étudiés et exécutés, et qu'à sa connaissance, les contrats signés entre les parties pour les lots n os 1 et 2 ne comportaient aucune clause fixant les modalités de calcul des honoraires de l'entreprise générale, il a estimé, compte tenu des contraintes de modification sous pression d'un chantier en cours, qu'un taux maximal de 15 % pouvait en l'occurrence être appliqué. Prenant en considération les montants hors taxes, rabais déduits, de 2'395 fr. 10, 3'891 fr. 75 et 803 fr. 60, soit un total de 7'090 fr. 45, il est parvenu à des honoraires de (7'090 fr. 45 x 15 % =) 1'063 fr. 55 ht, soit 1'148 fr. 65 ttc. Pour le montant de 688 fr. ttc indiqué par O._____ Sàrl pour l'impression de plans, l'expert a considéré, ces plans fussent-ils numériques, qu'un taux de 5 % sur honoraires pouvait tout au plus être appliqué à cette prestation, par analogie à ce qui prévalait en matière de contrat d'architecte, et qu'un montant de (1'063 fr. 55 x 5 % =) 53 fr. 20 ht, soit 57 fr. 45 ttc pouvait être retenu. Enfin, il a souligné qu'à défaut de clause spécifiquement prévue dans les contrats et compte tenu du taux appliqué au calcul d'honoraires ci-dessus effectué, les frais de déplacements, autres frais et débours ne pouvaient pas être facturés séparément. Il en a conclu que le versement d'un montant supplémentaire relatif aux travaux à plus-values commandés tardivement par A.D._____ était bien dû à O._____ Sàrl, mais que le montant réclamé par celle-ci était trop élevé et devait être réduit au montant arrondi de (2'586 fr. 70 + 4'203 fr. 10 + 803 fr. 60 + 1'148 fr. 65 + 57 fr. 45 =) 8'799 fr. 50 ttc.

E. 14

Par demande déposée le 3 avril 2014 devant la Chambre patrimoniale cantonale, A.D._____ a conclu notamment, sous suite de frais et dépens, à ce que O._____ Sàrl soit reconnue sa débitrice et lui doive immédiat paiement de la somme de 115'000 fr. à titre de remboursement de commission (II) ainsi qu'à la mainlevée de l'opposition au commandement de payer, poursuite n° [...], notifié le 2 décembre 2013, à concurrence de ce montant (III). Par réponse du 24 juin 2014, O._____ Sàrl a conclu, sous suite de frais et dépens, principalement à libération et, à titre reconventionnel, à ce que le demandeur soit reconnu son débiteur et lui doive prompt paiement du montant de 14'520 fr. au titre du solde sur les plus-values commandées, avec intérêt à 5 % l'an dès le 28 janvier 2014 (II), du montant de 12'200 fr. à titre de réparation du dommage occasionné en lien avec la vente du lot n° 6 de la propriété par étages, avec intérêts à 5 % l'an dès le 5 décembre 2013 (III), et à ce qu'elle ne soit pas débitrice et ne doive pas au demandeur la somme de 115'000 fr. (IV), la poursuite précitée étant annulée, nulle et de nul effet (V).

E. 15

Au cours de l'audience de plaidoiries qui s'est tenue le 14 décembre 2016 devant la Chambre patrimoniale cantonale en présence des parties et de leurs conseils, la défenderesse a réduit sa conclusion reconventionnelle II, ne réclamant plus au demandeur qu'un montant de 8'799 fr. 50 sans intérêt. En droit : 1.

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