

VD_FINDINFO HC / 2020 / 316 vom 24. Juni 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-06-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2020___316

FR: VD_FINDINFO HC / 2020 / 316 du 24 juin 2020

IT: VD_FINDINFO HC / 2020 / 316 del 24 giugno 2020

Regeste

EXPERTISE, FARDEAU DE LA PREUVE, DOMMAGE CONSÉCUTIF AU DÉFAUT, ARCHITECTE, CONTRAT D'ENTREPRISE, LOI CANTONALE SUR LES ROUTES | 8 al. 1 CC, 8 CC, 367 al. 1 CO, 368 al. 1 CO

Erwägungen

E. 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]), dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). Formés en temps utile, par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions de première instance est supérieure à 10'000 fr., les appels sont recevables.

E. 2

et les réf. citées ; Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2 e éd., 2019, nn. 2 ss et 6 ad art. 310 CPC).

E. 3

Appel d'Y. _____

E. 3.1

Sans se plaindre d'une constatation inexacte des faits, l'appelante Y. _____ allègue tout d'abord une série de « faits essentiels », en pages 2 à 4 de son appel.

E. 3.2

L'art. 311 al. 1 CPC impose au justiciable de motiver son appel. Il doit ainsi s'efforcer d'établir que la décision attaquée est entachée d'erreurs, que ce soit au niveau des faits constatés et/ou des conclusions juridiques qui en sont tirées. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens déjà présentés aux juges de première instance, si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée, ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et le grief doit être déclaré irrecevable (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_74/2018 du 28 juin 2018 consid. 3.2 ; TF 4A_218/2017 du 14 juillet 2017 consid. 3.1.2, SJ 2018 I 21 ; TF 5A_438/2012 du 27

août 2012 consid. 2.2, RSPC 2013 p. 29). La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_503/2018 du 25 septembre 2018 consid. 6.3 ; TF 5A_573/2017 du 19 octobre 2017 consid. 3.1 ; TF 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3, SJ 2012 I 231). Il en résulte que, lorsque l'appelant retranscrit ce qu'il considère être « les faits déterminants et établis », sans faire la moindre allusion à l'état de fait contenu dans le jugement attaqué et sans rien indiquer sur l'objet et le fondement de ses éventuelles critiques, cette partie du mémoire d'appel est irrecevable. Il n'appartient pas à l'autorité d'appel de comparer l'état de fait présenté en appel avec celui de la décision attaquée pour y déceler les éventuelles modifications apportées et en déduire les critiques de l'appelant (CACI 16 décembre 2019/665 consid. 4.2 ; CACI 21 novembre 2018/651 consid. 3.3 ; CACI 29 juin 2017/273 consid. 3.2 ; Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, 2018, n. 8.2.2 ad art. 311 CPC).

E. 3.3

De manière générale, force est de constater qu'aux pages 2 à 4 de son appel, l'appelante ne fait qu'exposer sa version des faits, comme devant un juge de première instance, ce qui ne répond pas aux réquisits légaux et jurisprudentiels en matière de motivation. Il n'y a dès lors pas lieu de prendre en compte l'exposé des faits qui figure dans l'appel.

E. 4.1

L'appelante Y._____ reproche aux premiers juges d'avoir considéré qu'elle avait violé ses obligations de manière fautive. Selon l'appelante, on ne pourrait pas s'attendre à ce que des architectes, qui n'ont pas de formation juridique, connaissent tout le détail de l'ensemble des réglementations applicables à un projet, surtout lorsque celles-ci sont peu précises, voire sujettes à appréciation. L'élaboration d'un projet sujet à obtention d'un permis de construire présenterait toujours une part d'incertitude, qui correspond au risque qui doit être supporté par le maître de l'ouvrage. En particulier, dès lors qu'elle avait sollicité un préavis des autorités avant de finaliser le dossier en vue de l'enquête publique et que ce préavis était favorable, l'appelante fait valoir qu'on ne pouvait pas s'attendre à ce qu'elle procède à d'autres vérifications. Par ailleurs, la règle applicable relative à la distance à respecter par rapport à la route n'était selon elle pas claire du tout s'agissant des constructions souterraines. Se prévalant de l'arrêt TF 4C.421/2005 du 4 avril 2007 consid. 5.1 (recte : 5.2), l'appelante fait valoir qu'on ne pourrait pas affirmer de manière générale que des plans sont affectés de défauts en cas de refus du permis de construire. Pour le surplus, l'erreur concernant l'empiètement sur l'autre parcelle aurait été facile à corriger, référence étant faite au rapport d'expertise complémentaire du 27 février 2018 d'B._____. De son côté, l'intimée D._____ relève que les règles relatives aux distances entre les constructions et les routes ne sont pas des normes secondaires dont un architecte pourrait ignorer l'existence. Par ailleurs la transgression par l'appelante des règles sur les distances ne serait pas de peu d'importance. S'agissant du préavis positif de la Commune, il n'aurait été donné que sous réserve des préavis futurs des services compétents. Les plans présenteraient en outre d'autres défauts. S'agissant enfin de la réglementation de droit public, qualifiée de peu claire par l'appelante, il lui aurait appartenu, le cas échéant, de se renseigner avant d'établir les plans.

E. 4.2.1

L'entrepreneur a l'obligation de livrer un ouvrage exempt de défauts (cf. art. 367 al. 1 CO ; ATF 116 II 305 consid. 2c). Le défaut se définit comme la non-conformité de l'ouvrage par rapport au contrat, qu'il s'agisse de l'absence d'une qualité promise par l'entrepreneur ou de l'absence d'une qualité à laquelle le maître pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi (ATF 114 II 239 consid. 5a/aa). Dans la mesure où les plans sont des ouvrages, la responsabilité éventuelle de l'architecte relève des règles sur le contrat d'entreprise (ATF 134 III 361 consid. 5.1), la résiliation du contrat d'architecte global demeurant entièrement soumise aux règles du mandat, de sorte qu'il peut être résilié en tout temps (art. 404 al. 1 CO ; ATF 127 III 543 consid. 2a ; TF 4A_514/2016 du 6 avril 2017 consid. 3.1.1). Dès lors que l'obligation de résultat de l'architecte consiste en la conception de plans, il assume une responsabilité en cas de mauvaise conception de ceux-ci. Les défauts des plans eux-mêmes sont considérés comme des défauts de l'ouvrage au sens des art. 367 ss CO (TF 4A_514/2016, déjà cité, consid. 3.1.1). Pour devoir des dommages-intérêts, l'architecte doit être en faute (art. 368 al. 1 in fine et al. 2, 2 e phrase, CO). Lorsque l'architecte planifie une construction, il est également tenu de connaître les prescriptions de droit public des constructions, en particulier la réglementation cantonale et communale de l'aménagement du territoire. Ainsi, lorsqu'il constitue le dossier de demande d'autorisation de construire, l'architecte doit prendre en considération la législation et la réglementation sur les forêts et les limites de construction prescrites (TF 4A_754/2011 du 20 avril 2012 consid. 4.1 et 4.3 ; Aebi-Mabillard, La rémunération de l'architecte, Thèse Fribourg 2015, p. 137). Il doit également connaître la pratique administrative et judiciaire en la matière, dans la mesure où cette pratique est pertinente pour l'exécution de ses prestations. Le projet établi doit en effet être conforme à la réglementation en vigueur, faute de quoi aucune autorisation de construire n'est délivrée (Aebi-Mabillard, op. cit., p. 137). Sous l'angle de l'utilité usuelle, le maître est en droit de s'attendre à ce que le projet d'un architecte puisse faire l'objet d'une autorisation de construire (Gauch, Der Verkvertrag, 6 e éd., 2019, n. 1422), ce qui ne signifie toutefois pas que les plans soient nécessairement affectés d'un défaut en cas de refus du permis (TF 4C.421/2006 du 4 avril 2007 consid. 5.2).

E. 4.2.2

Selon l'article 13 ORN (ordonnance sur les routes nationales du 7 novembre 2007 ; RS 725.111), la distance entre l'alignement et l'axe de la route, pour une route nationale de première classe, est de vingt-cinq mètres. Selon l'art. 199 al. 1 LR (loi [valaisanne, réd.] sur les routes du 3 septembre 1965 ; RSV 725.1), les alignements déterminent les limites dans lesquelles les terrains sont ouverts de part et d'autre de la voie publique à la construction de bâtiments et autres ouvrages analogues. Ils sont déterminés par un plan approuvé par le Conseil d'Etat. L'art. 200 al. 1 LR, précise que s'agissant des routes nationales, la distance entre alignements est fixée conformément à la loi fédérale en la matière et aux dispositions fédérales et cantonales d'exécution. L'alinéa 2 de cette disposition prévoit que s'agissant des routes principales de plaine et de montagne appartenant au réseau complémentaire défini par la Confédération, la distance est en principe de trente mètres si la chaussée ne comporte que deux voies et en principe de quarante mètres si la chaussée est construite ou prévue à trois ou quatre voies. Quant à l'art. 202 al. 1 LR, relatif aux routes cantonales, il dispose que lorsqu'elle n'est pas déterminée par un alignement ou que les alignements fixés par un plan antérieur à la loi sont reconnus insuffisants, la distance à observer le long des routes cantonales pour les constructions et autres ouvrages analogues est déterminée par

rapport à l'axe de la chaussée et est, en principe, égale à la moitié de la distance entre alignements prévue à l'art. 200 LR. Au moment de l'élaboration des plans par l'appelante, l'art. 49 ch. 2 RCCZ de la Commune de [...] disposait que toute construction était interdite dans le retrait d'alignement, y compris les constructions en sous-sol et les rampes d'accès aux parcs souterrains.

E. 4.3

Les premiers juges ont retenu que les plans réalisés par l'appelante Y. _____ n'étaient pas conformes à la réglementation applicable, puisque la distance de quinze mètres par rapport à l'axe de la chaussée à observer le long des routes cantonales pour les constructions, conformément à la LR et au RCCZ de la Commune de [...], n'avait pas été respectée. En outre, comme relevé par l'expert B. _____, les plans réalisés par l'appelante comprenaient d'autres problèmes, notamment s'agissant de la hauteur de la façade Ouest. De plus, les plans de l'appelante empiétaient sur la parcelle n° [...], propriété de l'Etat du Valais. Ainsi, les plans, tels que réalisés par l'appelante, n'avaient pas permis à l'intimée d'obtenir le permis de construire. Les premiers juges ont relevé que selon l'expert B. _____, l'empiètement du sous-sol constituait un problème insoluble et il n'était pas possible de déplacer la rampe d'accès au parking souterrain sans refaire tout le projet. L'expert avait confirmé que si l'appelante avait conçu un projet conforme à la réglementation, l'administration communale de [...] aurait délivré le permis de construire en été 2012. Il convenait donc de retenir que les plans du 12 juin 2012 réalisés par l'appelante étaient défectueux au sens des art. 367 ss CO.

E. 4.4

Il n'est guère contestable qu'un architecte n'engage pas nécessairement sa responsabilité lorsque les plans qu'il a élaborés ne permettent pas d'obtenir une autorisation de construire. L'octroi d'un permis de construire dépend en effet de règles qui peuvent être d'une grande complexité et il n'est pas rare que la question doive être tranchée par le Tribunal fédéral. Cela ne signifie évidemment pas, toutefois, qu'on ne puisse jamais imputer le refus d'un permis de construire à une faute de l'architecte. A cet égard, il convient d'examiner quelle est la raison du refus et notamment si celle-ci a trait à des règles dont on peut légitimement s'attendre à ce que l'architecte les connaisse et les prenne en compte. La réglementation en matière de limites par rapport à la route – y compris la réglementation communale – fait clairement partie des règles de base dont le maître de l'ouvrage peut légitimement attendre qu'elles soient respectées par l'architecte. L'appelante cite d'ailleurs elle-même, comme règle dont l'architecte doit tenir compte, la distance à respecter par rapport à une limite forestière (cf. appel, p. 5). On ne voit pas en quoi il devrait en aller différemment en matière de distance d'inconstructibilité par rapport à une route. Ceci signifie que si ces règles ne sont pas respectées, l'ouvrage est affecté d'un défaut. De plus, l'irrespect de ces règles constitue à n'en pas douter une faute professionnelle grave de l'architecte. Au moment de l'élaboration des plans par l'appelante, le tronçon concerné faisait partie d'une bretelle autoroutière et était ainsi classé comme route nationale. Conformément à l'art. 13 ORN, la distance à respecter était donc en principe de vingt-cinq mètres. Ce tronçon a été repris par le canton du Valais à fin juillet 2013 – après le dépôt des plans de l'appelante –, et le service compétent a considéré alors que la distance à respecter n'était plus que de quinze mètres (cf. art. 200 al. 2 et 202 al. 1 LR), selon ce qui ressort de l'autorisation de construire du 5 septembre 2013. C'est en raison d'un empiètement sur une distance de quinze mètres et non de vingt-cinq mètres que le permis de construire le projet selon les plans de l'appelante

n'a pas été octroyé, de sorte que le changement d'affectation du tronçon n'a en rien affecté le sort du projet. D'ailleurs, dans son préavis négatif du 13 août 2012, le Service des routes et des cours d'eau du Canton du Valais indiquait déjà une distance de quinze mètres. Lors de l'entretien du 30 août 2012 avec les représentants des autorités cantonale et communale, les parties avaient été informées que l'intimée n'avait pas le droit de construire, même en sous-sol, à moins de quinze mètres de la route. Le 26 septembre 2012 le service compétent avait encore confirmé à l'appelante que l'alignement à prendre en compte pour son projet était définitivement fixé à une distance de quinze mètres de l'axe de la route existante, en accord avec l'OFROU. Ainsi, c'est bien une distance de quinze mètres qui devait être respectée. L'appelante ne conteste du reste pas que la distance à respecter était de quinze mètres et qu'elle ne l'a pas respectée. On relèvera qu'il s'agissait dans tous les cas d'une distance minimale, dès lors que la distance à respecter avant la reprise du tronçon par le canton était en principe de vingt-cinq mètres. Contrairement à ce que soutient l'appelante, il était tout à fait clair, au vu de la teneur de l'art. 49 ch. 2 RCCZ de la Commune de [...] – qu'il lui appartenait de consulter – que la distance à respecter concernait également les constructions souterraines, ce qui a été confirmé par les autorités à l'entretien du 13 août 2012 et relevé par l'expert B._____. Il était donc clair que le projet, y compris sa partie souterraine, ne pouvait pas empiéter sur un alignement d'au minimum quinze mètres depuis la route. A cela s'ajoute encore que, comme le relève l'intimée, il incombait à l'appelante de prendre des renseignements auprès des autorités si celle-ci estimait les normes applicables peu claire. Force est dès lors de constater qu'en méconnaissant la réglementation en matière de limites par rapport à la route, l'appelante a commis une faute. L'argument selon lequel l'appelante avait demandé le préavis de la Commune est sans pertinence. En effet, dans ce préavis, la Commune réservait le dépôt d'un dossier complet, la mise à l'enquête et les préavis des services concernés. De plus, le projet a été modifié après le préavis, puisqu'initialement il n'était prévu qu'un étage en sous-sol. L'empiètement sur la parcelle n o [...] de l'Etat du Valais n'est d'ailleurs apparu qu'avec la modification du projet déposé le 12 juin 2012 et même si l'expertise architecturale n'est pas absolument claire à ce sujet, il apparaît à sa lecture que l'empiètement sur la zone inconstructible de quinze mètres depuis la route n'est apparu que dans le cadre du projet modifié. Il ressort certes du rapport d'expertise du 13 avril 2017 d'B._____ et de son complément du 27 février 2018 que l'erreur d'empiètement sur une autre parcelle et les autres irrégularités alléguées étaient de relativement peu d'importance et qu'elles auraient pu être corrigées, respectivement que la Commune aurait pu accorder le permis de construire malgré leur existence. Toutefois, ces moyens, au regard de ce qui précède, sont inopérants. En effet, le principal défaut du projet faisait que celui-ci ne pouvait pas être accepté en raison du non-respect de la distance à la route. Ce défaut résulte d'une faute de l'appelante, ouvrant la possibilité pour l'intimée de lui réclamer des dommages-intérêts.

E. 5.1

L'appelante Y._____ conteste la quotité du dommage retenu. Elle fait valoir que, dans l'hypothèse la plus favorable à l'intimée, le permis de construire n'aurait pu être obtenu qu'en septembre 2012 – hypothèse qu'elle qualifie d'ailleurs d'irréaliste. Il serait plus probable selon elle que le permis ait été délivré à fin 2012. Le permis ayant été en définitive obtenu le 5 septembre 2013, une perte locative pour le rez-de-chaussée ne pourrait être prise en compte que pour une période d'un an au maximum. Par ailleurs, l'appelante soutient qu'il appartenait à l'intimée D._____ de réduire son dommage, si bien qu'elle aurait pu résilier le contrat qui les liait et mandater le bureau F.D._____ déjà en septembre 2012.

De plus, J. _____, qui avait formé opposition, aurait pu interjeter un recours contre l'autorisation de construire si celle-ci avait été délivrée, ce qui aurait été susceptible de prolonger la procédure. Pour sa part, l'intimée soutient que ce serait à raison que les premiers juges ont tenu compte de la date du 4 septembre 2013 pour calculer la perte de location du rez-de-chaussée. Elle en veut notamment pour preuve le fait que T. _____ est demeurée intéressée à conclure un contrat de bail jusqu'à l'ouverture effective en 2015 alors que l'ouverture était initialement prévue en septembre 2012 et le fait qu'elle a transmis à T. _____ un projet de contrat de bail prévoyant une ouverture pour fin 2012 le 15 mars 2012, respectivement un projet prévoyant une ouverture le 4 septembre 2013 le 14 août 2012. De même, elle se réfère au projet de contrat de bail qu'elle avait préparé à l'attention de F. _____ en juillet 2012, mentionnant une ouverture prévue le 1^{er} mars 2013. Par ailleurs, la demande d'autorisation du 18 octobre 2011 mentionnait un début des travaux en mars 2012 et une date approximative d'occupation des locaux en décembre 2012. En outre, selon le planning fixé par l'appelante elle-même, prévoyant une durée des travaux de dix mois, les locaux auraient pu être occupés au plus tard en avril 2013. De plus, le délai pour résilier le contrat de mandat n'aurait pas été excessif.

E. 5.2.1

Le dommage juridiquement reconnu réside dans la diminution involontaire de la fortune nette ; il correspond à la différence entre le montant actuel du patrimoine du lésé et le montant qu'aurait ce même patrimoine si l'événement dommageable ne s'était pas produit. Le dommage peut se présenter sous la forme d'une diminution de l'actif, d'une augmentation du passif, d'une non-augmentation de l'actif ou d'une non-diminution du passif (ATF 132 III 359 consid. 4 ; ATF 129 III 18 consid. 2.4 ; ATF 129 III 331 consid. 2.1).

E. 5.2.2

Le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées (art. 157 CPC). L'appréciation in concreto de la valeur probante d'une expertise ressortit au fait. Le juge n'est en principe pas lié par le résultat d'une expertise judiciaire. S'il apprécie librement la force probante d'une expertise, le juge du fait ne peut toutefois s'écarter des conclusions de l'expert sur des éléments ressortissant de sa compétence professionnelle que pour des motifs importants qui doivent être indiqués. Il lui appartient dès lors d'examiner, au regard des autres preuves et des observations des parties, si des objections sérieuses mettent en doute le caractère concluant de l'expertise sur des points essentiels. En d'autres termes, le juge qui ne suit pas les conclusions de l'expert n'enfreint pas l'art. 9 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101) lorsque des circonstances bien établies viennent en ébranler sérieusement la crédibilité (ATF 138 III 193 consid. 4.3.1 ; ATF 136 II 539 consid. 3. ; ATF 133 II 384 consid. 4.2.3 ; ATF 132 II 257 consid. 4.4.1 ; ATF 130 I 337 consid. 5.4.2 ; TF 4A_51/2019 du 14 mai 2019 consid. 5.1). Des justes motifs pour s'écarter de l'expertise peuvent être réalisés lorsque l'expertise ne satisfait pas aux exigences de qualité imposées par la loi, notamment lorsqu'elle est lacunaire, peu claire ou insuffisamment motivée (TF 4A_177/2014 du 8 septembre 2014 consid. 6.2). Le juge peut notamment s'écarter d'une expertise lorsque celle-ci contient des contradictions, lorsqu'une détermination de son auteur vient la démentir sur des points importants, lorsqu'elle contient des constatations factuelles erronées ou des lacunes, voire lorsqu'elle se fonde sur des pièces dont le juge apprécie autrement la valeur probante ou la portée (ATF 110 Ib 42 consid. 2 ; ATF 101 Ib 405 consid. 3b/aa).

E. 5.3

Les premiers juges ont retenu que l'intimée D. _____ comptait sur l'octroi de l'autorisation de construire aux environs de l'été 2012. Du fait de la non obtention du permis de construire le projet conçu par l'appelante Y. _____, l'intimée n'avait pas été en mesure de conclure avec T. _____ le bail objet du projet du 14 août 2012 et n'avait pas été en mesure d'ouvrir son centre commercial le 4 septembre 2013, ni de louer à cette date les locaux du rez-de-chaussée. Les magistrats se sont fondés sur l'expertise économique et ont pris en compte un manque à gagner sur une période du 4 septembre 2013 au 1^{er} mars 2015.

E. 5.4

En l'espèce, il y a lieu de déterminer la date à laquelle l'intimée D. _____ aurait pu remettre à bail les locaux du rez-de-chaussée si les plans de l'appelante Y. _____ n'avaient pas été entachés de défauts. Ensuite du dépôt de la demande de permis de construire par la société F.D. _____ le 8 avril 2013, l'autorisation de construire a été délivrée le 5 septembre 2013 par l'administration communale de [...], après que le service compétent a préavisé positivement le projet le 23 juillet 2013. Ainsi, la procédure d'autorisation de construire a duré cinq mois. On relèvera que l'opposition formée par J. _____, qui a été levée à l'occasion de l'octroi de l'autorisation de construire, n'a pas été suivie d'un recours. Il n'est dès lors pas établi qu'un recours aurait été interjeté – et que la procédure en aurait été rallongée – contre l'autorisation de construire si celle-ci avait été octroyée sur la base des plans dessinés par l'appelante. Le loyer a été payé pour les locaux du rez-de-chaussée à partir du 1^{er} mars 2015, soit un an et demi, à quelques jours près, après l'obtention du permis de construire. En tout, cela fait, à huit jours près, un an et onze mois. L'appelante avait déposé le dossier de mise à l'enquête le 18 octobre 2011. Toutefois, ce projet a été modifié, d'une part pour des raisons liées aux normes en matière de protection contre l'incendie et d'autre part en raison de changements demandés par l'intimée. L'appelante a donc déposé des plans corrigés le 12 juin 2012. Il n'est nullement établi – ni même allégué – que les modifications qui ont dû être apportées en matière de protection contre l'incendie résultaient d'une faute de l'appelante et celle-ci ne saurait se voir reprocher des modifications demandées par l'intimée. Il n'y a donc pas lieu de tenir compte de la date du 18 octobre 2011. L'argumentation de l'intimée selon laquelle la demande d'autorisation initiale du 18 octobre 2011 mentionnait le début des travaux en mars 2012 et la date approximative d'occupation des locaux en décembre 2012 n'est dès lors pas pertinente. La procédure de mise à l'enquête et les travaux de construction menés par F.D. _____ – pourtant débutés immédiatement – ont pris plus longtemps que les prévisions de l'appelante. En tenant compte d'une durée équivalente de cinq mois, on doit admettre que le permis aurait été délivré à peu près à mi-novembre 2012, soit dix mois avant que le permis soit réellement délivré. Si on tient compte de la durée d'un an et onze mois entre le dépôt de la demande et la mise en location, on peut retenir que, si les plans n'avaient pas été entachés de défauts, les locaux du rez-de-chaussée auraient pu être loués à compter du 1^{er} mai 2014, à douze jours près. On ne voit pas pour quelle raison la durée eût été inférieure si l'autorisation de construire avait été obtenue sur la base des plans de l'appelante. On doit retenir que les défauts entachant les plans ont retardé de dix mois la mise en location des locaux du rez-de-chaussée. Ainsi, il faut s'écarter de l'expertise de l'architecte B. _____, qui s'est contenté de répondre « c'est exact » à l'allégué 143 selon lequel, sans défauts des plans, le permis de construire aurait été délivré en été 2012.

L'expert V. _____ a certes retenu la date du 4 septembre 2013. Mais pour ce faire, l'expert ne s'est pas référé à la durée de la procédure d'obtention du permis de construire ni à celle des travaux. L'expert s'est en particulier appuyé sur les explications de l'intimée (cf. annexe 6), laquelle s'était référée au projet de contrat de bail du 14 août 2012 (cf. pièce 56 du bordereau du 9 juillet 2014). Or, ce projet de contrat, dont se prévaut d'ailleurs l'intimée dans sa réponse à l'appel, mentionnait certes une ouverture le 4 septembre 2013, mais il indiquait également qu'en cas d'ouverture après le 15 octobre 2013, une ouverture ne serait possible qu'à partir du 1^{er} mars 2014. Il n'y a dès lors rien à en déduire. Pour le surplus, l'expert s'est référé à des pièces, notamment la pièce 49 du bordereau du

E. 9

juillet 2014, tout en précisant que la date du 4 septembre 2013 n'y était pas mentionnée. Force est ainsi de constater que l'expert a retenu la date du 4 septembre 2013 sur la base des explications de l'intimée, de sorte que les premiers juges auraient dû s'écarter du rapport d'expertise sur ce point. Au vu de la durée de la procédure d'autorisation de construire, il n'y a aucune raison de retenir que la location des locaux par T. _____ serait intervenue plus tôt que le 1^{er} mai 2014 si les plans déposés le 12 juin 2012 n'avaient pas été entachés de défauts. Le fait que T. _____ soit demeurée ou non intéressée à conclure un bail ou que l'intimée ait préparé un projet de bail en mars 2012 mentionnant une date de location à fin 2012, puis autre projet en août 2012 fixant ce début au 4 septembre 2013, respectivement un projet de bail en juillet 2012 mentionnant une ouverture au 1^{er} mars 2013, ne sont pas de nature à démontrer que si l'appelante avait satisfait à toutes ses obligations, l'ouverture aurait pu avoir lieu à ces dates. On relèvera qu'on ne peut pas, comme le fait l'appelante, reprocher à l'intimée d'avoir tardé à résilier son mandat, puisqu'il était normal que celle-ci attende de l'appelante qu'elle règle les problèmes. On sait à présent, par l'expertise architecturale, que ceux-ci ne pouvaient pas être réglés – il était nécessaire de reprendre tout le projet – mais l'intimée, sur le moment, ne pouvait pas le savoir. Par conséquent, la perte locative doit être calculée à compter du 1^{er} mai 2014 et pas du 4 septembre 2013 (cf. infra consid. 6.4.3) 6. 6.1 L'appelante Y. _____ fait grief aux premiers juges d'avoir retenu que l'intimée D. _____ subissait un dommage du fait de la diminution des loyers des locaux du rez-de-chaussée. Il ne serait en particulier pas établi que la situation se serait dégradée en 2013, l'expert B. _____ ayant confirmé qu'il y avait eu fléchissement en 2012, mais que le développement s'était ultérieurement poursuivi. Selon l'appelante, il était plus facile de conclure un bail favorable en 2013 qu'en 2012. De son côté, l'intimée D. _____ fait valoir que la baisse des loyers des surfaces commerciales serait établie et aurait entraîné pour elle un gain manqué conséquent. 6.2 6.2.1 L'autorité d'appel ne traite en principe que les motifs invoqués, dans la mesure où le vice juridique n'est pas manifeste (ATF 144 III 394 consid. 4.1.4, JdT 2019 II 147 ; ATF 142 III 413 consid. 2.2.4, JdT 2017 II 153, TF 5A_635/2015 du 21 juin 2016 consid. 5.2 ; TF 4A_258/2015 du 21 octobre 2015 consid. 2.4.3.), mais elle peut revoir l'ensemble du droit applicable et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (cf. supra consid. 2) ; elle dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2, RSPC 2016 p. 46 ; cf. ég. Colombini, op. cit., n. 2.2 ad art. 310 CPC). 6.2.2 Une expertise privée n'a pas valeur de moyen de preuve mais de simple déclaration de partie (ATF 140 III 24 consid. 3.3.3, JdT 2016 II 308 ; ATF 132 III 83 consid. 3.6 ; TF 4A_286/2011 du 30 août 2011 consid. 4, RSPC 2012 p. 116). Dès lors qu'elle n'est en principe produite que si elle est favorable au mandant et que son auteur est

dans un rapport de fidélité avec le mandant qui le rémunère, elle doit être appréciée avec retenue. Cela vaut également lorsqu'elle est établie par un spécialiste établi et expérimenté, qui fonctionne par ailleurs comme expert judiciaire (ATF 141 IV 369 consid. 6.2 ; Colombini, op. cit., n. 1.4.1 ad art. 184 CPC). 6.3 Les premiers juges ont retenu que le marché suisse du commerce de détail ne connaissait pas de crise entre 2010 et 2012, cette période étant propice à la location des surfaces de vente, et que ce commerce avait fortement ralenti en 2013. Dans la zone de [...], la période était favorable en 2012, puis le marché s'était péjoré courant 2013 avec notamment l'ouverture du [...], ce qui aurait compliqué la recherche de locataires pour l'intimée D._____. Ainsi, après plusieurs mois de recherches sans résultat, l'intimée aurait dû revoir ses loyers à la baisse. Ils ont considéré que sans les plans défectueux de l'appelante Y._____, l'intimée aurait pu louer les locaux du rez-de-chaussée à T._____ plus tôt et pour un loyer plus élevé. Dès lors que l'expert V._____ avait confirmé que la diminution de loyer pour la location du rez-de-chaussée devait être calculée sur une durée de mille deux cent huitante-cinq jours et qu'il n'y avait pas de raison de ne pas suivre son calcul, il convenait de retenir un dommage de 68'617 fr. dû par l'appelante à l'intimée. 6.4 6.4.1 En l'espèce, l'intimée a allégué que si les locaux avaient pu être remis à bail plus tôt, elle en aurait tiré un loyer supérieur. Sur cette question, les premiers juges n'ont fait que suivre l'expert économique. Dans son rapport complémentaire du 8 août 2017, l'expert V._____ a déterminé, en se basant sur l'étude réalisée par H._____, que le prix moyen au mètre carré dans la zone commerciale de [...] était de 271 fr. en 2012, de 257 fr. en 2013, de 244 fr. en 2014 et de 230 fr. en 2015. Si l'expertise économique retient une baisse des prix, l'expertise de l'architecte B._____ va plutôt dans le sens contraire (ad all. 375). A tout le moins est-il beaucoup moins affirmatif, dans la mesure où il mentionne un fléchissement et des interrogations en 2012, cet épisode étant apparemment pris dans une croissance constante qui ne date pas de cette décennie. S'agissant de l'expertise économique, l'expert V._____ s'est à cet égard uniquement fondé sur un autre rapport du 12 mars 2017, qui lui avait « été remis ». Au pied de chaque page de ce dernier rapport figurent les mentions « [...] » et « [...] – analyse de marché [...] ». L'expert s'est donc borné à reprendre une expertise privée réalisée en cours de procès pour l'intimée. Son rapport complémentaire du 8 août 2017 n'a donc pas plus de valeur qu'une expertise privée. En définitive, la prétendue péjoration du marché et le fait que l'intimée aurait dû revoir ses loyers à la baisse, tels que retenus par les premiers juges, ne ressortent ainsi que des affirmations de l'intimée et d'un rapport établi à sa demande, qu'elle a remis à l'expert V._____. Contrairement à ce qui figure dans l'état de fait de première instance, ces derniers éléments n'ont dès lors pas été retenus par la Cour de céans. 6.4.2 S'agissant des locaux du rez-de-chaussée, il y a lieu de constater que contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, T._____ n'a finalement pas pris les locaux à bail pour un loyer plus faible que celui initialement convenu. X._____ a lui-même déclaré, à l'audience du 2 novembre 2016, que le loyer de F.D._____ était le même en 2015 que celui qui avait été négocié en 2012-2013, « ceci sous réserve d'un échelonnement qui n'était pas prévu au départ ». Or, contrairement aux déclarations de l'administrateur, l'échelonnement était prévu dès le départ, puisqu'il a lui-même adressé à T._____ le courriel du 14 août 2014 dans lequel il a indiqué accepter le principe du loyer échelonné. Ce courriel a d'ailleurs été repris par l'expert V._____, qui a retenu que le loyer prévu était échelonné, à respectivement 325 fr., 350 fr. et 375 francs. V._____ a retenu que les prix au mètre carré avaient progressivement baissé à partir de 2013 compris. En comparant les résultats ressortant du premier projet de

bail avec T. _____ avec ceux ressortant du bail à loyer qui a été conclu, l'expert a retenu que l'intimée avait subi un dommage de 68'617 francs. Or, force est de constater que l'expert a tenu compte d'un prix de location au mètre carré identique dans les deux scénarii (cf. annexe 21/1 et 21/3 du rapport d'expertise), soit le loyer échelonné précité. Pour le quai de livraison et les dépôts, il a retenu, dans les deux hypothèses et pour chacune des années concernées, le prix de 120 fr./m². Ainsi, le manque à gagner établi à 68'617 fr. ne découle pas d'un loyer au mètre carré qui aurait finalement été inférieur. Le revenu locatif retenu pour le projet de l'appelante est certes légèrement supérieur à celui tiré de l'immeuble effectivement réalisé. La différence tient aux surfaces louées et non à leur prix. Cela fait une différence, assez minime, de 2'055 fr. (475'035 fr. – 472'980 fr.) pour la première année, de 1'530 fr. (509'610 fr. – 508'080 fr.) pour la deuxième année et de 1'005 fr. (544'185 fr. – 543'180 fr.) pour la troisième année. Les montants des quatrième et cinquième années sont les mêmes que pour la troisième, si bien que la différence totale est de 6'600 fr. (2'055 fr. + 1'530 fr. + [3 x 1'005 fr.]) en faveur du projet de l'appelante. La vraie différence entre les deux calculs réside toutefois dans les frais retenus. La différence – en faveur du projet effectivement réalisé cette fois-ci – des frais d'exploitation entre l'immeuble hypothétique réalisé selon le projet de l'appelante et l'immeuble réellement réalisé est, pour les trois premières années, de 1'751 fr. (43'636 fr. – 41'885 fr.), 1'782 fr. (45'742 fr. – 43'960 fr.) et 1'814 fr. (47'848 fr. – 46'034 fr.), ce qui sur cinq ans totalise 8'975 fr. (1'751 fr. + 1'782 fr. + [3 x 1'814 fr.]). Les intérêts et l'amortissement amènent à un surcoût pour l'immeuble réalisé par rapport au projet de l'appelante de 105'047 fr. ([80'887 fr. + {4 x 127'015 fr.}] – [94'922 fr. + {4 x 149'768 fr.}]). Enfin, les impôts seraient de 28'951 fr. ([84'543 fr. + 81'272 fr. + {3 x 89'073 fr.}] – [80'261 fr. + 75'017 fr. + {3 x 82'935 fr.}]) inférieurs s'agissant du projet effectivement réalisé. En résumé, la location des locaux du rez-de-chaussée de l'immeuble hypothétique résultant du projet de l'appelante aurait, selon l'expert, rapporté 6'600 fr. de plus, en raison de locaux légèrement plus grands, aurait coûté 8'975 fr. de moins en charges d'exploitation et 105'047 fr. de moins en charges financières, mais aurait coûté 28'951 fr. de plus en impôt, ce qui donne un total de 91'671 fr. (6'600 fr. + 8'975 fr. + 105'047 fr. – 28'951 fr.) et ce qui, à 3 fr. près, donne le total de la différence de 91'674 fr. (13'559 fr. + 19'810 fr. + [3 x 19'435 fr.]) calculée par l'expert pour les cinq ans. La différence tient donc en réalité, selon les calculs de l'expert, non au prix qu'on pouvait obtenir – qui est le même – mais aux charges d'exploitation et aux charges financières, supposées moins importantes dans le cadre du projet de l'appelante. Les différentes charges d'exploitation, les intérêts, les amortissements et les impôts sont calculés en pourcentages et ces pourcentages sont les mêmes dans les deux alternatives envisagées par l'expert, soit celle de l'immeuble hypothétique et celle de l'immeuble effectivement réalisé. Ainsi, si l'expert arrive à la conclusion que l'immeuble projeté par l'appelante aurait rapporté davantage, c'est en dernière analyse uniquement parce qu'il estime que sa construction aurait coûté moins. Il ne s'agit pas ici de s'écarter de l'expertise, celle-ci étant correcte sur le plan comptable. Toutefois, on ne peut logiquement pas reprocher à l'appelante d'avoir réalisé un projet qui n'était pas constructible, puis considérer qu'elle a créé un dommage parce que la réalisation de ce même projet aurait moins coûté. Le projet de l'appelante avait peut-être un meilleur rendement du fait d'un coût moindre, en théorie uniquement, mais il n'était justement pas réalisable. On ne peut lui faire grief qu'il n'ait pas été réalisé et comparer le rendement de son projet irréalisable avec celui d'un projet réalisé. Par conséquent, on ne saurait retenir que l'intimée a subi un dommage du fait d'un rendement diminué pour la location des surfaces du rez-de-chaussée, de sorte que l'appelante n'est pas

débitrice envers l'intimée d'une somme de 68'617 fr. à ce titre. 6.4.3 A l'instar de ce qui vient d'être dit, on ne saurait calculer le dommage subi par l'intimée du fait du retard de la location des locaux du rez-de-chaussée en tenant compte du coût de réalisation du projet de l'appelante, comme l'a fait l'expert, puisque ce projet n'était justement pas réalisable. Ainsi, sur la base du projet effectivement réalisé, on peut arrêter la perte locative – sur dix mois (cf. supra consid. 5.4) à 211'800 fr., calculée sur la base du revenu effectivement perçu par l'intimée durant la première année de location ([254'160 fr. / 12] x 10).

7. 7.1 Dans un dernier moyen, l'appelante Y. _____ fait valoir que le remboursement de l'acompte de 129'600 fr. qui lui avait été versé n'aurait pu être ordonné que si l'intimée D. _____ avait eu le droit de résoudre le contrat d'entreprise et qu'elle l'avait effectivement fait en application de l'article 368 al. 1 CO. Elle soutient que les défauts de ses plans étaient en réalité de moindre importance au sens de l'article 368 al. 2 CO, ceux-ci pouvant être corrigés sans grande difficulté. Elle souligne enfin que le dossier de mise à l'enquête publique n'aurait pas été abandonné mais aurait été complété par une enquête publique complémentaire. L'expert B. _____ aurait ainsi considéré que les défauts justifiaient tout au plus une réduction d'honoraires de 10 %. Elle ajoute qu'elle n'aurait pas à supporter les coûts liés au fait que l'intimée avait préféré faire établir un nouveau projet. Ainsi, ce serait à tort que les premiers juges l'ont condamnée à rembourser l'acompte précité. De son côté, l'intimée D. _____ relève que l'appelante n'a pas été en mesure de corriger les défauts des plans de manière satisfaisante. Les témoins G. _____ et O. _____ de la société F.D. _____ auraient par ailleurs déclaré avoir dû réaliser un nouveau projet, qui serait différent de celui de l'appelante. Ce serait dès lors à raison que les premiers juges ont jugé que le projet de l'appelante n'était d'aucune utilité à l'intimée.

7.2 L'art. 368 al. 1 CO prévoit que si l'ouvrage est défectueux au point que le maître ne peut pas en faire usage, ou ne peut pas être équitablement contraint de l'accepter, il a le droit de le refuser. En cas de défaut moins important, l'art. 368 al. 2 CO autorise le maître à exiger la réparation de l'ouvrage aux frais de l'entrepreneur, si la réparation est possible sans dépenses excessives, ou à réduire le prix en proportion de la moins-value (TF 4A_288/2018 du 29 janvier 2019 consid. 5.1). Par déclaration unilatérale, le maître refuse l'ouvrage et provoque la résolution du contrat. Le contrat d'entreprise est alors rompu et se modifie en rapport de liquidation contractuel (Gauch/Schluep/Schmid/Emmeneger, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 10 e éd., 2014 , n. 1571 ; Tercier/Pichonnaz, Le droit des obligations, 6 e éd., 2019, n. 1417). Si l'entrepreneur est en faute, le maître peut en outre exiger la réparation du dommage qu'il a subi (Tercier/Bieri/Carron, Les contrats spéciaux, 5 e éd., 2016, n. 3926 ; CACI 2 juillet 2019/375 consid. 4.2.1). Dans un arrêt du 6 avril 2017, le Tribunal fédéral a retenu que le maître pouvait exiger de l'architecte la réfection des plans défectueux, la réduction de ses honoraires ou la résolution du contrat (Denzler/Hochstrasser, Die Haftung für die Planung, in Die Planerverträge, 2013, n. 8.182 ss). Si le maître fait établir de nouveaux plans par un tiers, il s'agit d'une réparation – suppression du défaut de l'ouvrage que constituent les plans – par un tiers et il peut obtenir le remboursement des frais de plans correspondants au titre de son droit à la réfection (TF 4A_414/2016 du 6 avril 2017 consid. 3.2.2). Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral s'est référé à cet égard en particulier à l'ATF 136 III 273, qui concernait le cas où l'entrepreneur, malgré les demandes du maître, se refusait à réparer l'ouvrage – qui était réparable (cf. ATF 136 III 273 consid. 2.4 et 2.5). Dans l'arrêt du 7 avril 2017 précité, le Tribunal fédéral a rappelé que si la réparation est impossible ou qu'elle ne peut pas être raisonnablement exigée, notion qui relève du pouvoir d'appréciation du juge (art. 4 CC [Code civil suisse du 10 décembre

1907 ; RS 210]), la prétention du maître est limitée, en vertu du principe de la bonne foi, à l'indemnisation de son intérêt négatif ou à la moins-value de la construction défectueuse (TF 4A_414/2016, déjà cité, consid. 3.2.2 in fine). 7.3 En l'espèce, les premiers juges ont retenu qu'ensuite des préavis négatifs, l'intimée D. _____ avait requis de l'appelante Y. _____ qu'elle trouve rapidement une solution pour résoudre le problème. L'appelante n'avait proposé aucune solution pour corriger les défauts entachant ses plans. Elle n'avait ainsi pas été en mesure de les modifier pour les rendre conformes au projet de l'intimée et à la réglementation en vigueur. L'intimée avait alors chargé F.D. _____ d'établir les plans, G. _____ et O. _____ ayant précisé avoir réalisé un nouveau projet. De son côté, l'expert B. _____ avait estimé que, dans les plans réalisés par l'appelante, l'empiètement du sous-sol constituait un problème insoluble et qu'on ne pouvait pas déplacer la rampe d'accès au parking souterrain sans refaire tout le projet. Il convenait dès lors de considérer que les plans établis par l'appelante, qui étaient entachés de défauts et n'avaient pas permis l'obtention de l'autorisation de construire, n'étaient d'aucune utilité pour l'intimée, qui était ainsi en droit de les refuser. La résolution du contrat entraînant l'extinction du rapport contractuel avec effet rétroactif, les créances réciproques des parties s'éteignaient et les prestations déjà effectuées devaient être restituées. L'intimée ne devait donc plus aucun montant à l'appelante pour le projet litigieux et l'appelante devait restituer à l'intimée les 129'600 fr. qui lui avaient été versés à titre d'acompte. 7.4 L'expert B. _____ a certes retenu (ad all. 216) que la facture de l'appelante était justifiée. Il est toutefois parfaitement clair que l'expert s'est prononcé ici sur le seul calcul des honoraires en fonction des prestations fournies (en retenant une baisse de 10% du fait que le permis n'était pas délivré, et non en raison d'un défaut) et non sur la question – purement juridique – de savoir si en raison d'un défaut rédhibitoire, ces honoraires ne seraient pas dus. Dans son rapport complémentaire du 27 février 2018, auquel se réfère l'appelante, l'expert a mentionné qu'un défaut pouvait être aisément corrigé lors de la réalisation, mais il s'agissait de l'empiètement de vingt-neuf centimètres sur la parcelle [...] propriété de l'Etat du Valais. Au sujet de l'empiètement du sous-sol dans la zone de non-bâtir des quinze mètres à partir de l'axe de la chaussée, l'expert a répété dans ce complément que le problème était insoluble (cf. supra consid. 4.4). A cet égard, les témoins G. _____ et O. _____ ont déclaré qu'ils avaient réalisé un nouveau projet car celui de l'appelante ne correspondait pas à leur « culture de bureau » – bien que le mandat initial était d'adapter le projet de l'appelante. Il ressort du rapport d'expertise et de son complément que le projet de l'appelante ne pouvait pas être corrigé, puisqu'on ne pouvait déplacer la rampe d'accès au bâtiment sans refaire tout le projet ; en d'autres termes, il était inutilisable. Le fait que le nouveau projet ait fait l'objet d'une mise à l'enquête complémentaire n'est pas déterminant à cet égard. On doit dès lors admettre, avec les premiers juges, que le projet réalisé par G. _____ et O. _____ était nouveau et qu'il ne s'agissait pas d'une adaptation du projet de l'appelante. C'est dès lors à raison qu'ils ont retenu que l'appelante devait rembourser à l'intimée l'entier de l'acompte qui lui avait été versé. On relèvera que, compte tenu du fait que les plans étaient inutilisables, la jurisprudence précitée selon laquelle les honoraires de l'appelante resteraient dus, mais l'intimée serait en droit de lui réclamer le prix – qu'on ne connaît pas – des plans établis par F.D. _____, n'est pas applicable. En effet, l'ouvrage n'était pas réparable ; on ne saurait considérer que l'établissement de nouveaux plans, pour un nouvel ouvrage, en raison de défauts rédhibitoires des premiers plans, serait une réparation de ceux-ci. 7.5 En définitive, l'appelante est débitrice envers l'intimée de la somme de 211'800 fr. du fait du retard dans la location des locaux du

rez-de-chaussée et non de 559'729 fr. (391'112 fr. [dommage lié au retard de location] + 68'617 fr. [dommage lié à la diminution de loyer du rez-de-chaussée]) comme retenu par les premiers juges. Elle est également débitrice envers l'intimée de la somme de 129'600 fr. à titre de restitution de l'acompte versé. Les premiers juges ont alloué des intérêts dès le 14 avril 2015, soit le lendemain du dépôt de la réplique. Ils étaient demandés depuis le 4 septembre 2013 et les premiers juges ont retenu qu'à cette date l'intimée n'avait subi aucun dommage effectif. Il s'agit d'intérêts compensatoires et non moratoires. Le dommage dû au retard de location du rez-de-chaussée s'est produit, sur une période de dix mois, du 1^{er} mai 2014 au 1^{er} mars 2015. Il faut ainsi retenir une échéance moyenne au 1^{er} octobre 2014. En ce qui concerne l'acompte qui doit être remboursé, le raisonnement des premiers juges, plaçant le point de départ de l'intérêt au 4 septembre 2013, peut être confirmé. Ce qui précède conduit à l'admission partielle de l'appel interjeté par Y. _____.

8. Appel de D. _____

8.1 L'appelante D. _____ reproche aux premiers juges de ne pas lui avoir accordé un montant pour le gain manqué qu'elle aurait subi pour la perte de loyer du premier étage des locaux commerciaux. L'appelante fait valoir qu'on ne voit pas pourquoi, si elle avait été nantie d'un permis de construire dès l'été 2012, elle aurait été dans l'incapacité de louer le premier étage alors même qu'elle avait trouvé preneur pour le rez-de-chaussée pour cette date. Elle fait également valoir que si le marché s'est péjoré dès 2013, il était encore favorable en 2012 ; or, dès le préavis négatif du Service des routes et des cours d'eau en 2012, elle n'était plus en mesure d'indiquer une date d'ouverture à des clients potentiels, puisqu'elle était dans l'impossibilité de savoir combien de temps prendrait la réalisation d'un nouveau projet, ce qu'elle n'avait pu faire que dès l'obtention du permis le 5 septembre 2013. Du reste, le jugement entrepris aurait retenu qu'elle avait été contrainte de stopper provisoirement ses recherches de locataires en raison du refus de la délivrance du permis de construire. Il y aurait ainsi lieu de retenir que sans les défauts des plans établis par l'intimée Y. _____, l'appelante aurait été en mesure de louer les locaux du premier étage – comme ceux du rez-de-chaussée – à la date du 4 septembre 2013. A titre subsidiaire, l'appelante fait valoir qu'il existerait à tout le moins un dommage pour la période du 1^{er} mars 2014 au 2 avril 2015, plus subsidiairement encore pour la période du 1^{er} mars 2015 au 2 avril 2015. Elle se fonde sur le rapport d'expertise de V. _____ (cf. pp. 18 et 21), duquel les premiers juges se seraient écartés à tort. Il y aurait également lieu de lui allouer une somme liée à la diminution de loyer du premier étage. Pour sa part, l'intimée fait valoir que l'appréciation des premiers juges devrait être confirmée dès lors que l'appelante n'aurait pas rendu vraisemblables, ni hautement vraisemblables, les éléments factuels sur lesquels elle se fonde.

8.2 8.2.1 Comme relevé plus haut (cf. supra consid. 5.2.2), le juge peut notamment s'écarter d'une expertise lorsque celle-ci contient des contradictions, lorsqu'une détermination de son auteur vient la démentir sur des points importants, lorsqu'elle contient des constatations factuelles erronées ou des lacunes, voire lorsqu'elle se fonde sur des pièces dont le juge apprécie autrement la valeur probante ou la portée (ATF 110 lb 42 consid. 2 ; ATF 101 lb 405 consid. 3b/aa).

8.2.2 En principe, un fait est tenu pour établi lorsque le juge a pu se convaincre de la vérité d'une allégation. Une certitude absolue ne peut pas être exigée. Il suffit que le juge n'ait plus de doute sérieux quant à l'existence de l'état de fait allégué ou que les doutes subsistants, le cas échéant, apparaissent faibles (ATF 130 III 321 consid. 3.2). La loi, la doctrine et la jurisprudence ont apporté des exceptions à cette règle d'appréciation des preuves en admettant que la preuve puisse être admise au degré de la vraisemblance prépondérante dans certains cas. L'expression équivaut à celle de haute vraisemblance (cf. Hohl, Procédure civile, tome I, 2 e

éd. 2016, n. 1885). La preuve est alors rapportée lorsque, d'un point de vue objectif, des motifs importants plaident pour l'exactitude d'une allégation, sans que d'autres possibilités ne revêtent une importance significative ou n'entrent raisonnablement en considération (ATF 135 V 39 consid. 6.1 ; ATF 133 III 81 consid. 4.2.2 ; ATF 132 III 715 consid. 3.1). L'allègement de la preuve est justifié par un « état de nécessité en matière de preuve » (Beweisnot), qui se rencontre lorsque, par la nature même de l'affaire, une preuve stricte n'est pas possible ou ne peut être raisonnablement exigée, en particulier si les faits allégués par la partie qui supporte le fardeau de la preuve ne peuvent être établis qu'indirectement et par des indices (ATF 133 III 81 consid. 4.2.2 ; ATF 132 III 715 consid. 3.1 ; ATF 130 III 321 consid. 3.2 et les réf. citées ; TF 4A_594/2017 du 13 novembre 2018 consid. 5.1). Le Tribunal fédéral a notamment retenu que tel était le cas lorsqu'il s'agissait d'établir un sinistre en matière d'assurance-vol (ATF 130 III 321 consid. 3.2) ou pour établir l'enchaînement des faits ayant conduit à la survenance d'un dommage, lorsqu'un accident survient en rapport avec l'usage d'un produit (ATF 133 III 81 consid. 4.2.3), ou encore dans certains cas, notamment lorsque le manquement reproché est une omission, en matière de causalité naturelle, respectivement hypothétique (ATF 132 III 715 consid. 3.2 ; ATF 107 II 269 consid. 1b, JdT 1981 I 446). L'état de nécessité quant à la preuve ne libère toutefois pas le demandeur de la charge de fournir au juge, dans la mesure où cela est possible et où l'on peut l'attendre de lui, tous les éléments de fait qui constituent des indices de l'existence du dommage et qui permettent ou facilitent son estimation ; il n'accorde pas au lésé la faculté de formuler sans indications plus précises des prétentions en dommages-intérêts de n'importe quelle ampleur (ATF 131 III 360 consid. 5.1 ; ATF 122 III 219 consid. 3a ; TF 4A_285/2017 du 3 avril 2018 consid. 8.1 ; TF 4A_97/2017 du 4 octobre 2017 consid. 4.1.3 et les arrêts cités). Il y a vraisemblance prépondérante lorsqu'il est possible que les faits pertinents se soient déroulés différemment, mais que les autres possibilités ou hypothèses envisageables n'entrent pas raisonnablement en considération (ATF 130 III 321 consid. 3.3 ; TF 4A_193/2008 du 8 juillet 2008 et les arrêts cités).

8.3 Les premiers juges ont retenu que le refus du permis de construire avait contraint l'appelante D._____ à cesser provisoirement ses recherches de locataires. S'agissant du gain manqué de la location des locaux du premier étage, les premiers juges ont retenu que l'appelante avait eu des contacts avec différents locataires potentiels, notamment avec F._____. Cependant, aucune de ces propositions n'avait abouti. L'instruction n'avait pas permis d'établir la raison pour laquelle F._____ n'avait finalement pas signé de bail avec l'appelante. L'expert V._____ avait d'ailleurs relevé que la décision de F._____ de ne pas louer ces locaux était davantage due à des relations un peu tendues entre cette société et l'appelante sur un autre site commercial et à des problèmes d'échéance de bail dans l'autre emplacement de [...] qu'au fait de délais qui ne pouvaient pas être tenus en raison de difficultés d'obtenir le permis de construire. Il n'était dès lors pas prouvé que si l'appelante avait réalisé des plans sans défaut, les locaux du premier étage auraient été loués dès le 4 septembre 2013. De même, si les discussions avec I._____ et A._____ n'avaient pas abouti, il n'était pas établi que cela soit dû au retard dans l'obtention du permis de construire. Le 2 avril 2015, l'appelante et Z._____ avaient signé un contrat de bail pour ces locaux du premier étage, prévoyant un début de bail au 15 mai 2015. C'était finalement dès la date du 1^{er} septembre 2015 que le loyer avait été versé, conformément à ce qui était prévu dans le contrat de bail signé. Il n'était dès lors pas établi que l'appelante avait subi un gain manqué consécutif aux plans défectueux réalisés par l'intimée. Aucun montant n'était donc dû par l'intimée à l'appelante à ce titre.

8.4 8.4.1 En l'espèce, sur la question du retard

dans la location du premier étage (ad all. 293), l'expertise économique est peu claire. On y lit qu'on ne peut que « se réjouir » que des dispositions n'aient pas été prises avec les sociétés A. _____ et I. _____, et que selon un représentant de F. _____, la décision de cette société de ne pas louer les locaux était plutôt due à des relations tendues avec l'appelante « sur un autre site commercial » et à des problèmes d'échéance de bail de la société dans les locaux qu'elle occupait qu'aux délais qui ne pouvaient pas être tenus en raison des difficultés d'obtention du permis de construire. Pour le surplus, on y trouve pêle-mêle les explications de l'appelante D. _____ selon lesquelles les négociations auraient été interrompues dès l'instant où elle avait appris qu'elle n'obtiendrait pas le permis de construire, des considérations sur d'autres centres commerciaux et sur la situation générale, sans qu'on puisse en tirer quoi que ce soit. En conclusion, l'expert a indiqué, sans explication aucune, qu'il avait dans un premier temps estimé devoir prendre en compte le projet de bail établi à l'intention de F. _____, mais avec une date d'entrée au 1^{er} mars 2014, six mois après la location du rez-de-chaussée et un an après la date figurant sur le projet. Après avoir reçu les explications de F. _____ – dont on rappelle qu'il en ressortait que c'étaient pour d'autres raisons que cette société avait renoncé – et en tenant compte « des difficultés du marché et de la difficulté (de location, réd.) rencontrée pour le projet [...] en 2008 », l'expert a proposé de retenir la date de début de bail – soit de paiement de loyer – prévue par l'appelante pour les sociétés A. _____ et I. _____, à savoir le 1^{er} mars 2015. Cette solution est proposée sans la moindre explication. Elle est quelque peu surprenante dans la mesure où l'expert avait précédemment indiqué que ces propositions (concernant A. _____ et I. _____) « n'auraient pas été forcément intéressantes » pour l'appelante. Il s'est fondé à cet égard, comme pour affirmer qu'on ne pouvait que se réjouir du fait qu'un contrat n'avait pas été conclu, sur un communiqué d'A. _____ indiquant qu'elle avait été reprise par I. _____, laquelle allait réduire ses points de vente (cf. annexe 8 au rapport d'expertise du 29 janvier 2017). En définitive, donc, l'expert a retenu la date proposée par l'appelante à un locataire qui n'a pas conclu de bail et qui, selon l'expert lui-même, n'aurait pas été un locataire souhaitable. Si on considère encore que les projets de bail produits (cf. pièces 80 et 81 du bordereau du

E. 9.1

L'appelante D. _____ s'en prend aux conclusions reconventionnelles de l'intimée Y. _____. Elle reproche aux premiers juges d'avoir, uniquement sur la base du rapport de l'expert B. _____, considéré que les prétentions de l'intimée étaient fondées, alors que cet expert avait retenu que la méthode de calcul appliquée par l'intimée était justifiée, mais avait par ailleurs admis qu'il ne connaissait pas les projets concernés. Les premiers juges auraient donc violé l'article 8 CC. L'appelante se réfère à l'arrêt CACI 15 août 2017/353 consid. 4.4, dans lequel la Cour de cassation avait retenu qu'une expertise était dénuée de force probante, pour en déduire que l'expertise d'B. _____ serait lacunaire. Selon l'appelante, l'expert aurait dû procéder à une analyse détaillée des factures de l'intimée et analyser si les prestations effectuées étaient nécessaires. Il aurait en outre dû se prononcer sur le coût final des travaux de chaque construction. L'expert aurait également dû appliquer la méthode de calcul fondée sur le coût de l'ouvrage et résultant du règlement SIA 102 ou sur un pourcentage convenu. De son côté, l'intimée fait valoir que l'appelante n'aurait pas contesté l'exécution des travaux facturés ni invoqué de défauts concernant ceux-ci. Elle aurait soutenu, sans preuve, que le nombre d'heures avait été surévalué, l'expert ayant au contraire confirmé que la méthode de calcul appliquée était conforme aux prestations prévues selon la norme SIA 102, la réalité des travaux n'ayant pas été contestée

par l'appelante.

E. 9.2.1

En vertu de l'art. 8 CC, il incombe à l'architecte d'alléguer et de prouver les faits pertinents pour l'évaluation de ses honoraires (TF 4A_230/2013 du 17 septembre 2013 consid. 2 et la réf. à la doctrine). L'expertise est l'un des moyens de preuve admis par le CPC (art. 168 al. 1 let. d et art. 183 ss CPC). La loi ne l'exige pas pour la preuve des honoraires dus à l'architecte. Toutefois, même en l'absence d'une disposition légale spéciale, une expertise est imposée par l'art. 8 CC, lorsque le juge n'est pas à même de résoudre, à la lumière de ses propres connaissances, la question qui lui est soumise (cf. ATF 117 II 231 consid. 2b ; TF 4A_146/2015 du 19 août 2015 consid. 4.1). Dans les procès régis par la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC), comme c'est le cas de celui qui porte sur les honoraires de l'architecte, et soumis à la procédure ordinaire (art. 219 ss CPC), il incombe au demandeur d'alléguer les faits (art. 221 al. 1 let. d CPC), d'indiquer, pour chaque allégation de fait, les moyens de preuve qu'il propose (art. 221 al. 1 let. e CPC) et de le faire en temps utile, c'est-à-dire en principe dans la demande (cf. art. 229 al. 1 et 2 et 317 al. 1 CPC). Le tribunal est lié par les faits allégués par le demandeur (art. 55 al. 1 CPC), comme par les faits non contestés par le défendeur (art. 150 al. 1 CPC). En revanche, en matière de preuves, le tribunal a un certain pouvoir d'administration d'office : il peut faire administrer d'office des preuves s'il a des motifs sérieux de douter de la véracité d'un fait non contesté (art. 153 al. 2 CPC), il peut procéder d'office à une inspection, aux fins de constater directement des faits ou d'acquérir une meilleure connaissance de la cause (art. 181 al. 1 CPC), il peut ordonner d'office une expertise (art. 183 al. 1 CPC) et il peut d'office contraindre les parties à faire une déposition (art. 192 al. 1 CPC ; TF 4A_146/2015, déjà cité, consid. 4.2). Le Tribunal fédéral a considéré, dans l'ATF 144 III 519, que les exigences quant au contenu des allégués et à leur précision dépendent, d'une part, du droit matériel, soit des faits constitutifs de la norme invoquée et, d'autre part, de la façon dont la partie adverse s'est déterminée en procédure : dans un premier temps, le demandeur doit énoncer les faits concrets justifiant sa prétention de manière suffisamment précise pour que la partie adverse puisse indiquer lesquels elle conteste, voire présenter déjà ses contre-preuves ; dans un second temps, si la partie adverse a contesté des faits, le demandeur est contraint d'exposer de manière plus détaillée le contenu de l'allégation de chacun des faits contestés, de façon à permettre au juge d'administrer les preuves nécessaires pour les élucider et appliquer la règle de droit matériel au cas particulier (ATF 144 III 519 consid. 5.2.1.1 ; ATF 127 III 365 consid. 2b). Il arrive que le demandeur allègue dans sa demande (voire dans sa réplique) le montant total d'une facture ou d'un compte et qu'il renvoie pour le détail à la pièce qu'il produit. Dans un tel cas, il faut examiner si la partie adverse et le tribunal obtiennent ainsi les informations qui leur sont nécessaires, au point que l'exigence de la reprise du détail de la facture dans l'allégué n'aurait pas de sens (ATF 144 III 519 consid. 5.2.1.2). Lorsque tel est le cas, on peut exiger du défendeur qu'il indique précisément les positions de la facture ou les articles du compte qu'il conteste, à défaut de quoi la facture ou le compte est censé admis et n'aura donc pas à être prouvé (art. 150 al. 1 CPC ; cf. ATF 117 II 113 consid. 2).

E. 9.2.2

Dans un arrêt du 15 août 2017 (n o 353), confirmé – sous l'angle de l'arbitraire toutefois – par le Tribunal fédéral dans un arrêt 4A_501/2017 du 31 juillet 2017, la Cour de céans a écarté une expertise concernant des travaux supplémentaires facturés en sus d'un forfait. Dans cette affaire, l'existence même des travaux supplémentaires facturés était contestée

ainsi que le fait qu'ils n'étaient pas compris dans le forfait convenu. L'expert s'était contenté de mentionner qu'il y avait eu des travaux supplémentaires, sans préciser en quoi ceux-ci avaient consisté, ni en quoi ils avaient engendré un travail supplémentaire pour l'architecte, ni quels étaient exactement les honoraires supplémentaires auxquels l'architecte aurait pu prétendre. Plus précisément, l'expert avait constaté l'existence de travaux supplémentaires « sans entrer dans les détails ». Or ces détails, que l'expert n'avait pas examinés, étaient précisément l'objet du litige. Dans ces circonstances, la Cour de céans s'était écartée de la conclusion de l'expert selon laquelle la facture des prestations complémentaire était raisonnable et justifiée dans sa quotité (CACI 15 août 2017/353 consid. 5.2).

E. 9.3

En l'espèce, les premiers juges ont retenu que l'intimée Y._____ avait produit des factures pour les montants de 108'000 fr., 2'592 fr. et 68'761 fr. 45 réclamés à titre de solde d'honoraires respectivement pour les projets [...], pour la réalisation d'un totem à [...], et pour un immeuble [...]. L'instruction n'avait pas permis d'établir que le nombre d'heures aurait été surévalué et que l'intimée aurait appliqué à son avantage les différents tarifs de régie. En particulier, ces allégations de l'appelante D._____ ne reposaient que sur les déclarations de S._____, qui avouait lui-même ignorer ce qui avait été discuté entre l'appelante et l'intimée à ce sujet, et de R._____, dont le témoignage devait être apprécié avec circonspection au vu de ses liens avec l'appelante. L'appelante n'avait pas contesté l'exécution des travaux facturés. Elle n'avait pas davantage invoqué des défauts concernant ces travaux. Les premiers juges ont relevé que l'expert avait précisé qu'il ne connaissait pas ces projets et s'était déterminé uniquement sur le mode de calcul des honoraires. Il n'y avait toutefois pas de raison de mettre en doute les compétences professionnelles de l'expert. Dès lors que l'expert avait confirmé que la méthode de calcul appliquée par l'intimée était conforme aux prestations prévues, selon la norme SIA 102, et que la réalité de ces travaux n'était pas contestée, il convenait de retenir que ces montants étaient dus par l'appelante à l'intimée.

E. 9.4

Le moyen de l'appelante D._____ porte sur les allégués 206, 209, 212 et 216 de la réponse du 11 décembre 2014 soumis à l'expert B._____. Ces allégués ont trait à trois projets à [...]. S'agissant spécifiquement de ces allégués, on doit admettre, avec l'appelante, que le travail de l'expert pourrait apparaître insuffisant, celui-ci déclarant dans chaque cas ne pas connaître le projet. A cela s'ajoute, comme relevé par l'appelante, que le mode de rémunération convenu n'a pas été établi, pas davantage que la réalité des prestations facturées ni la catégorie d'ouvrage selon le règlement SIA 102, ni la réalité des prestations supplémentaires pour le projet d' [...]. Toutefois, pour déterminer l'ampleur des investigations qu'on pouvait et devait attendre de l'expert, il faut déterminer ce qui était litigieux. Pour ce faire, il convient de se référer aux allégués de l'appelante dans sa réplique du 13 avril 2015. Or, force est de constater que la contestation de l'appelante (cf. all. 352 à 365) ne porte ni sur la conclusion des contrats, ni sur l'exécution des mandats, ni sur de prétendus défauts, ni sur le coût des ouvrages. L'appelante a uniquement fait valoir que l'intimée Y._____ avait abusé des rapports de confiance entre les parties pour « gonfler » le montant de ses honoraires (all. 352, qui est une déclaration). Elle aurait ainsi surévalué les heures nécessaires et appliqué à son avantage les différents tarifs de régie, de sorte qu'il était « permis de douter de la justesse » des honoraires facturés. A l'appui de ces

allégués, l'appelante a produit un calcul d'honoraires selon la norme SIA 102 établi par un bureau d'architectes, portant sur l'immeuble d' [...]. Au vu de la nature de la contestation, qui portait uniquement sur la tarification des honoraires, les réponses données par l'expert sont suffisantes. On pourrait encore, éventuellement, concevoir un doute en ce qui concerne la contestation du nombre d'heures consacré aux mandats litigieux. Toutefois, l'expert n'a pas effectué ses calculs selon des heures de travail, mais en fonction des pourcentages déterminés par les normes SIA. La seule exception concerne des travaux supplémentaires pour 13'668 fr. relatifs au projet d' [...] (ad all. 212), soit un montant marginal. L'appelante, en première instance, avait quant à elle offert comme preuve du nombre exagéré d'heures retenu, la preuve par les témoins R. _____ et S. _____ (qui a été entendu comme partie). Ils ont confirmé l'allégué 353, mais c'est à juste titre que les premiers juges ne l'ont pas retenu, puisque le premier est un consultant avec pour seule cliente l'appelante et que le second est administrateur délégué de cette dernière. L'appelante a donc de son côté échoué à prouver que le nombre d'heures était exagéré. Si elle estimait que le montant précité de 13'668 fr. résultait d'un nombre exagéré d'heures facturées, il appartenait à l'appelante de demander un complément d'expertise sur ce point, ce qu'elle n'a pas fait. Elle a demandé un complément sur d'autres points mais n'a pas davantage fait valoir à ce stade que l'expert aurait dû se fonder sur d'autres catégories d'immeubles selon le règlement 102 de la SIA, comme elle le fait à présent. En définitive, la contestation portait uniquement sur la tarification des honoraires de l'intimée et l'expert a répondu de manière satisfaisante et argumentée aux questions posées. On relèvera que l'objet du litige n'est en rien comparable à celui ayant fait l'objet de l'arrêt CACI 15 août 2017/353 dont se prévaut l'appelante, puisque la réalité des travaux n'était pas contestée en l'espèce, pas davantage que leur coût – que l'appelante remet en cause en deuxième instance seulement. C'est donc en vain que l'appelante fait grief à l'expert de n'avoir pas examiné si les prestations avaient été effectuées, ou si elles étaient nécessaires dans le cadre des projets concernés, ni le coût final des constructions. C'est ainsi à raison que les premiers juges ont fait droit aux conclusions reconventionnelles de l'intimée. 10. Dans un dernier moyen, l'appelante D. _____ fait grief aux premiers juges d'avoir commis une erreur dans la répartition des frais. Dans la mesure où l'appel d'Y. _____ doit être partiellement admis (cf. supra consid. 7.5 et infra consid. 11.1), il sera revenu sur la répartition des frais (cf. infra consid. 11.1) de première instance, ce qui rend ce moyen sans objet. 11. 11.1 En définitive il y a lieu d'admettre partiellement l'appel interjeté par Y. _____ et de rejeter l'appel interjeté par D. _____. Il y a lieu de réformer le jugement entrepris au chiffre I de son dispositif en ce sens qu'Y. _____ doit payer à D. _____ la somme de 341'400 fr. (211'800 fr. + 129'600 fr.), avec intérêt à 5 % l'an dès le 4 septembre 2013 sur 129'600 fr. et dès le 1^{er} octobre 2014 sur 211'800 francs. Ce qui précède conduit à revoir la répartition des frais de première instance. En définitive, entre les conclusions actives et libératoires, D. _____ obtient gain de cause à hauteur de 20,65 % ($([341'400 \text{ fr.} + \{275'473 \text{ fr.} - 179'353 \text{ fr.}\}] / [1'842'979 \text{ fr.} + 275'473 \text{ fr.}]) \times 100$) de ses conclusions. Quant à Y. _____, elle obtient gain de cause à hauteur de 79,35 % ($([179'353 \text{ fr.} + \{1'842'979 \text{ fr.} - 341'400 \text{ fr.}\}] / [1'842'979 \text{ fr.} + 275'473 \text{ fr.}]) \times 100$) de ses conclusions. Ainsi, il se justifie de faire supporter à D. _____ les 4/5 des frais judiciaires de première instance. Le chiffre III du dispositif du jugement entrepris sera donc réformé en ce sens que les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 84'364 fr. 90, seront mis à la charge de D. _____ à hauteur de 67'491 fr. 90 ($84'364 \text{ fr.} \times 4/5$) et à la charge d'Y. _____ à hauteur de 16'873 fr. ($84'364 \text{ fr.} \times 1/5$). Il s'ensuit que le chiffre IV du dispositif sera réformé en ce sens

qu'Y._____ versera à D._____ la somme de 4'137 fr. 50 (71'629 fr. 40 – 67'491 fr. 90) au titre de remboursement partiel de son avance de frais judiciaires. De même, le chiffre V du dispositif sera réformé en ce sens qu'Y._____ versera à D._____ la somme de 507 fr. 80 (2'539 fr. x 1/5) au titre de remboursement partiel des frais judiciaires de la procédure de conciliation. La charge des dépens peut être estimée à 40'000 fr. (art. 4 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) pour chacune des parties. Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de réformer le chiffre VI du dispositif du jugement entrepris en ce sens que D._____ versera à Y._____ des dépens réduits à hauteur de 24'000 fr. (40'00 fr. x [4/5 – 1/5]). 11.2 Les frais judiciaires de deuxième instance seront arrêtés à 17'543 fr. (art. 62 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]). Y._____ obtient gain de cause à hauteur de 73,5 % ($\frac{(\{589'323 \text{ fr.} - 341'000 \text{ fr.}\} + \{1'374'992 \text{ fr.} - 589'329 \text{ fr.} + 179'353 \text{ fr.} - 45\})}{\{589'323 \text{ fr.} + 96'120 \text{ fr.}\} + \{1'374'992 \text{ fr.} - 589'329 \text{ fr.} + 179'353 \text{ fr.} - 45\}} \times 100$) des conclusions litigieuses. Quant à D._____, elle obtient gain de cause à hauteur de 26,5 % ($\frac{(\{589'323 \text{ fr.} + 96'120 \text{ fr.}\} - \{589'323 \text{ fr.} - 341'000 \text{ fr.}\})}{\{589'323 \text{ fr.} + 96'120 \text{ fr.}\} + \{1'374'992 \text{ fr.} - 589'329 \text{ fr.} + 179'353 \text{ fr.} - 45\}} \times 100$) des conclusions litigieuses. Ainsi, les frais judiciaires de deuxième instance seront mis à la charge de D._____ à hauteur des 3/4, soit de 13'157 fr. 25 (17'543 fr. x 3/4), et à la charge d'Y._____ à hauteur de 4'385 fr. 75 (17'543 fr. x 1/4). Compte tenu de la répartition des frais judiciaires de deuxième instance, D._____ versera à Y._____ la somme de 2'507 fr. 25 (6'893 fr. – 4'385 fr. 75) à titre de restitution partielle d'avance de frais judiciaires de deuxième instance. 11.3 La charge des dépens de deuxième instance peut être estimée à 10'000 fr. (art. 7 TDC) pour chacune des parties. Au vu de l'issue du litige, D._____ versera à Y._____ la somme de 5'000 fr. (10'000 fr. x [3/4 – 1/4]) à titre de dépens réduits de deuxième instance. En définitive, D._____ versera à Y._____ la somme de 7'507 fr. 35 (2'507 fr. 25 + 5'000 fr.) à titre de remboursement partiel d'avance de frais judiciaires et de dépens réduits de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC).

E. 13

avril 2015) datent des 6 novembre 2013 et 18 septembre 2014, soit après l'obtention du permis de construire sur la base du projet de F.D._____, on ne comprend guère comment ces projets de contrats auraient échoué du fait que l'appelante n'avait pas obtenu de permis de construire portant sur le projet réalisé par l'intimée Y._____. Comme il n'y a pas d'autre raison de retenir cette date, c'est parfaitement à juste titre que les premiers juges se sont écartés de l'expertise sur ce point. 8.4.2 Comme déjà dit, l'appelante ne pouvait de toute manière pas compter sur l'octroi d'un permis de construire en été 2012, puisque les plans corrigés ont été déposés le 12 juin 2012, sans qu'on puisse reprocher à l'intimée le délai entre le dépôt initial et ce dépôt-là. Ainsi, le permis aurait été obtenu aux environs de mi-novembre 2012 et les locaux auraient été disponibles dès mai 2014 (cf. supra consid. 5.4). Cela étant posé, il y a une différence essentielle entre la situation concernant les locaux du premier étage et ceux du rez-de-chaussée, dont les premiers juges ont tenu compte. En effet, s'agissant des locaux du rez-de-chaussée, l'appelante avait trouvé, dès 2012, un locataire en la société T._____, qui est demeuré intéressé et qui a loué les locaux au prix initialement convenu (cf. supra consid. 6.4.2). Tel n'est pas le cas pour les locaux du premier étage. Se pose dès lors la question de savoir s'il faut partir du principe que l'appelante aurait trouvé un locataire plus tôt si le permis de construire avait été octroyé sur la base du projet déposé le 12 juin 2012. Dès lors que le dommage prétendu consiste en une absence de location, on doit prendre en considération des faits

hypothétiques, comme, en matière de causalité lorsque le fait reproché est une omission. Ainsi, on doit faire application de la jurisprudence relative à l'état de nécessité quant à la preuve. Il appartenait donc à l'appelante de fournir aux premiers juges tous les éléments constituant des indices de l'existence du dommage et de rendre hautement vraisemblable qu'elle aurait été en mesure de louer les locaux plus tôt, ce qu'elle n'a toutefois pas fait. S'il y a bien eu quelques discussions avec des sociétés en vue de la conclusion d'un contrat, celles-ci n'ont mené à rien. Il n'est pas rendu hautement vraisemblable que c'est le retard dans l'obtention de l'autorisation de construire qui est à l'origine de l'échec des négociations. Au contraire, l'expert V. _____ a lui-même relevé que le fait que les discussions avec F. _____ n'avaient pas abouti semblait être dû à un différend entre l'appelante et cette société. Il n'y a pas d'indices selon lesquels les locaux auraient pu être loués plus tôt. On ne saurait retenir, comme le soutient l'appelante, que dès lors que le permis de construire n'était pas accordé, il lui était impossible de trouver un locataire, de sorte qu'on ne saurait exiger qu'elle en ait trouvé un pour retenir un dommage. Raisonner ainsi reviendrait non à se fonder sur une vraisemblance prépondérante mais à retenir une sorte de dommage causal : dès qu'il y aurait retard dans la construction, l'architecte serait responsable d'un manque à gagner – qu'il n'aurait pas à prouver, même par indices –, du fait que les locaux finalement construits auraient pu être loués plus tôt qu'ils ne l'ont été. A cela s'ajoute que, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, il n'est pas établi, mais au contraire infirmé, que l'appelante a suspendu ses recherches. Le témoin K. _____, – le seul qui a été entendu sur cette question, outre l'appelante elle-même – l'a en effet nié. Du reste, l'appelante a trouvé deux autres locataires potentiels en 2013 et en 2014, mais les discussions n'ont pas abouti. Le permis de construire a été délivré le 5 septembre 2013. Le préavis positif du Service des routes, transports et cours d'eau avait été obtenu le 23 juillet précédent. Le contrat avec Z. _____ n'a été passé que le 2 avril 2015, soit un an et sept mois après l'octroi de l'autorisation de construire. Il n'y a pas d'élément permettant d'affirmer que si le permis avait été obtenu à mi-novembre 2012, la situation aurait été différente. La prétendue péjoration du marché dès la fin 2012 – un mois et demi après, et on imagine guère que la bailleuse aurait trouvé un locataire dans un délai aussi court – n'est en réalité pas établie, comme on l'a vu (cf. supra consid. 6.4.1). Ainsi, l'hypothèse selon laquelle l'appelante n'aurait de toute manière pas trouvé de locataire plus tôt peut raisonnablement entrer en considération, de sorte que la vraisemblance prépondérante de l'existence d'un dommage n'est pas donnée. En définitive, s'agissant des locaux du premier étage, le jugement doit être confirmé. Ceci a pour conséquence que le grief suivant de l'appelante, selon lequel les premiers juges n'auraient, à tort, pas retenu de diminution de loyer pour le premier étage, tombe lui aussi à faux. Comme il n'est pas établi que l'appelante aurait loué le premier étage plus tôt, il n'est a fortiori pas prouvé – y compris à l'aune de la vraisemblance prépondérante – qu'elle l'aurait loué plus cher. C'est donc à juste titre que sur ce point également, les premiers juges se sont écartés de l'expertise. On relèvera à ce sujet que l'expert (ad all. 335 à 343) a réalisé une comparaison entre le loyer de Z. _____ et celui prévu dans le projet concernant F. _____, ce qui n'était guère pertinent. 9.