

VD_FINDINFO Jug / 2014 / 94 vom 10. Juni 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-06-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_Jug___2014___94

FR: VD_FINDINFO Jug / 2014 / 94 du 10 juin 2014

IT: VD_FINDINFO Jug / 2014 / 94 del 10 giugno 2014

Regeste

CONTRAT D'ARCHITECTE, DEVIS, DILIGENCE | 394 CO, 404 CO

Erwägungen

E. 25

novembre 2010 c. 4.1; Chaix, Commentaire romand, 2 e éd., Code des obligations I, Bâle 2012, n. 29 ad art. 363 CO, qui retient, contrairement à l'opinion précédemment professée, la qualification de contrat mixte au contrat d'architecte global; Gauch, Der Werkvertrag, 5 e éd., Zurich 2011, nn. 57 ss; Tercier/Favre/Conus, Les contrats spéciaux, 4 e éd., Genève 2009, nn. 5356 ss). b) En l'espèce, le contrat signé par les parties le 1 er juillet 2003 portait sur le relevé du bâtiment, le dessin du relevé, l'étude du projet, l'appel d'offres et la réalisation. Il peut ainsi être qualifié de contrat d'architecte global. III. Dans le cadre d'un contrat d'architecte global, l'obligation d'évaluer avec diligence le coût des travaux est classée parmi les prestations relevant du mandat (art. 394 ss CO; ATF 134 III 361 c. 6.2.3 et 6.2.4; ATF 119 II 249 c. 3b, JT 1994 I 303). En effet, l'architecte établit un devis pour les prestations fournies par des tiers entrepreneurs et ne peut dès lors garantir un résultat, l'exactitude du devis dépendant de la qualité des calculs et des travaux effectués par les divers intervenants (TF 4A_229/2012 du 19 juillet 2012 c. 9; CCIV 19 mai 2011/99 précité c. IV/ca; TF 4D_131/2009 du 16 décembre 2009 c. 3.3.2; Chaix, op. cit., n. 28 ad art. 363 CO; Müller, Contrats de droit suisse, Berne 2012, n. 1467; Tercier/Favre/Conus, op. cit., nn. 5357 et 5358; Pichonnaz, Le dépassement de devis dans le contrat d'architecte global, in DC 1/2006, p. 8). Le mandataire est responsable envers le mandant de la bonne et fidèle exécution du mandat (art. 398 al. 2 CO [loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse [livre cinquième : droit des obligations], RS 220]). Sa responsabilité est soumise aux mêmes règles que celle du travailleur dans les rapports de travail (art. 398 al. 1 CO). L'art. 321e CO prévoit que le travailleur est responsable du dommage qu'il cause à l'employeur intentionnellement ou par négligence et détermine la mesure de la diligence requise. Le mandataire est tenu de réparer le dommage résultant d'une exécution imparfaite, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable (art. 97 al. 1 CO). La responsabilité de l'architecte suppose la réunion de quatre conditions qui sont cumulatives : une violation d'un devoir de diligence, une faute, un dommage et une relation de causalité (naturelle et adéquate) entre la violation fautive du devoir de diligence et le dommage survenu; il appartient au demandeur d'apporter la preuve des faits permettant de constater que chacune de ces conditions est remplie (art. 8 CC [Code civil du 10 décembre 1907, RS 210]), sauf pour la faute, qui est présumée (art. 97 al. 1 CO; TF 4A_737/2011 du 2 mai 2012 c. 2.3; TF 4A_266/2011 du 19 août 2011 c. 2.1.1; Werro, Commentaire romand, Code des obligations I, 2 e éd., Bâle 2012, nn. 37, 39 et 40 ad art. 398 CO; Tercier/Favre/Conus, op. cit., nn. 5196 ss). IV. a) L'architecte a une obligation de diligence particulière; il est

considéré comme "l'homme de confiance du maître", dont il doit sauvegarder les intérêts. Il doit user de la diligence commandée par les circonstances, en mettant en œuvre les connaissances professionnelles que l'on peut exiger de lui. Le degré de diligence qui incombe au mandataire ne peut être défini une fois pour toutes; il doit l'être en fonction de l'ensemble des circonstances. Le contenu de l'obligation de l'architecte est d'abord déterminé par le contrat. En l'absence de précisions à ce sujet, on appréciera les exigences en fonction des règles de l'art qui peuvent s'exprimer dans des normes et prescriptions conseillées par la pratique (CCIV 19 mai 2011/99 précité c. IVcb; Tercier/Favre/Conus, op. cit., nn. 5125, 5369 et 5370). De l'obligation de diligence découle l'obligation d'information. Le mandataire doit tenir son mandant régulièrement au courant du développement du contrat et lui signaler, de manière complète, exacte et à temps, toutes circonstances importantes, notamment lorsqu'elles pourraient avoir une influence sur les instructions données. De même, il lui incombe de rendre le mandant attentif aux risques que comporte le service ou l'exécution du mandat (Werro, op. cit., nn. 13 et 16 ss ad art. 398 CO; Tercier/Favre/Conus, op. cit., n. 5146) et, dans l'hypothèse d'un contrat d'architecte, ce devoir d'information porte sur tous les faits qui peuvent avoir une importance sur le déroulement des travaux (TF 4C.54/2006 du 9 mai 2006 c. 2.2.1; CCIV 19 mai 2011/99 c. IV/ce; Tercier/Favre/Conus, op. cit., n. 5370). Dans le cadre d'une exécution correcte du mandat qui lui est confié, l'architecte doit établir soigneusement l'estimation des coûts de construction, appelée devis, et vérifier que ces derniers correspondent à l'évaluation faite, surtout lorsque les travaux ont commencé; en cas de doute à ce sujet, il doit s'en ouvrir au maître de l'ouvrage. En effet, un comportement passif de l'architecte est de nature à aggraver le problème des coûts et à amener le maître de l'ouvrage à recourir à des dispositions dommageables, du moment que les risques portant sur les coûts ne sont la plupart du temps pas reconnaissables pour le mandant sans une information idoine de son architecte. L'architecte doit également renseigner le maître sur le degré d'incertitude de ses pronostics dans le calcul des coûts (TF 4A_271/2013 du

E. 26

septembre 2013 c. 2.1 et les réf. cit.; TF 4D_131/2009 du 16 décembre 2009 précité c. 3.3.2 et les réf. cit.; Pichonnaz, op. cit., pp. 8 à 10). Lorsqu'une évaluation des coûts est dépassée et que l'architecte doit en répondre, il y a lieu de distinguer entre un simple dépassement du montant initialement prévu et le cas où les coûts supplémentaires résultent d'une estimation inexacte ou d'une surveillance insuffisante des coûts. La responsabilité de l'architecte pour les coûts supplémentaires qui ont été causés en violation du contrat et qui auraient pu être épargnés au maître de l'ouvrage par une conduite correcte du chantier existe indépendamment de l'établissement d'un devis, soit d'une évaluation ou estimation des coûts. De tels suppléments de coûts constituent un dommage que l'architecte doit prendre à sa charge si une faute peut lui être imputée (TF 4D_131/2009 du 16 décembre 2009 précité c. 3.3.2 et les réf. cit.; Siegenthaler, Die Kosteninformationen, in Stöckli/Siegenthaler (éd.), Die Planenverträge, Verträge mit Architekten und Ingenieuren, Zurich 2013, n. 10.44). L'inexactitude des estimations dont répond l'architecte peut provenir de l'oubli de certains postes, d'une erreur de calcul, d'une connaissance insuffisante du terrain, voire de l'estimation défectueuse de la quantité de prestations nécessaires, de l'étendue des travaux en régie ou encore des prix entrant en ligne de compte. Il faut considérer que l'architecte qui évalue mal les coûts – compte tenu de la marge de tolérance inhérente à toute estimation – donne une information erronée à son mandant au sujet du coût de construction prévisible. La responsabilité du chef d'une fausse information entraîne l'obligation de réparer le

dommage résultant de la confiance déçue qu'a subi le maître en tenant l'estimation pour exacte et en prenant ses dispositions en conséquence (TF 4D_131/2009 du 16 décembre 2009 précité c. 3.3.2 et les réf. cit.; Tercier/Favre/Conus, op. cit. n. 5370; Pichonnaz, op. cit., pp. 8 à 10; Siegenthaler, op. cit., n. 10.45). b) En l'espèce, le défendeur avait arrêté le coût de la rénovation de l'immeuble propriété des demandeurs à 880'000 fr. le 13 janvier 2004. Ce devis ayant été accepté par les demandeurs, contrairement à ses adaptations ultérieures, il doit constituer la référence pour le calcul du dépassement de devis. Finalement, les travaux ont coûté 1'599'339 fr. 10. Il ressort de l'expertise architecturale que ce dépassement est dû, d'une part, à une mauvaise estimation des coûts et d'autre part, à un contrôle insuffisant de leur évolution. Lors de l'établissement de son devis, le défendeur connaissait bien l'état de l'immeuble; il était conscient des difficultés relatives aux accès et à l'occupation commerciale du rez-de-chaussée, à la lourdeur des travaux à effectuer dans les étages et au fait que des surprises sont toujours possibles. Il pouvait alors également se rendre compte de l'état de la charpente, ceci sans devoir démonter les plafonds, de celui des planchers, et pouvait faire sonder les murs mitoyens, dont certaines pièces des colombages étaient visibles. Une estimation correcte du coût de l'ouvrage était ainsi possible en procédant à des sondages et à une étude sérieuse du bâtiment. En conséquence, le défendeur a violé son obligation de diligence en ne fournissant pas aux demandeurs, au 13 janvier 2004, une information claire et complète sur le coût de l'ouvrage. En outre, il est établi que le défendeur n'a annoncé que tardivement aux demandeurs que son devis serait dépassé. En raison de cette annonce tardive, les demandeurs se sont retrouvés placés devant le fait accompli; il n'était en effet pas possible de renoncer aux travaux, l'immeuble étant alors ouvert à tous vents. Le défendeur a ainsi également violé son devoir d'information. V. a) aa) La notion juridique du dommage est commune aux responsabilités contractuelle et délictuelle (art. 99 al. 3 CO). Conformément aux principes généraux, le dommage se définit comme la diminution involontaire de la fortune nette; il correspond à la différence entre le montant actuel du patrimoine du lésé et le montant que ce même patrimoine aurait si l'événement dommageable – ou la violation du contrat – ne s'était pas produit. Il peut se présenter sous la forme d'une diminution de l'actif, d'une augmentation du passif ou d'un gain manqué (TF 4A_255/2013 du 4 novembre 2013 c. 7.1; ATF 132 III 359 c. 4, JT 2006 I 295; ATF 129 III 331 c. 2.1, JT 2003 I 629). bb) En l'espèce, les demandeurs ont fait valoir qu'en raison du coût final des travaux, l'immeuble n'était plus rentable et que la vente de celui-ci ne leur permettrait pas de récupérer leur investissement. Le défendeur les aurait ainsi amenés à un très mauvais investissement. Tel n'est toutefois pas le cas. Il ressort en effet clairement de l'expertise immobilière que le rendement de l'immeuble, qui, en tenant compte du coût effectif des travaux, était de 6,63 % en 2007 et est passé à 7,07 % en 2012, est excellent. En outre, le rendement des fonds propres des demandeurs est de 5,72 % (réd. : ce qui de nos jours est considérable). Ainsi, non seulement, l'immeuble n'est pas déficitaire, mais il est parfaitement rentable. Aussi l'expert a-t-il considéré qu'il n'était pas déraisonnable d'effectuer des travaux pour 1'600'000 francs. Certes, les demandeurs tentent, dans leur mémoire de droit, de remettre en cause le bien-fondé de l'expertise immobilière sur ce point, notamment au moyen de nouveaux calculs. Toutefois, la cour de céans constate que l'expert a eu en mains tous les éléments – en particulier relatifs aux chiffres nécessaires pour calculer le rendement brut de l'immeuble – permettant de se prononcer sur la valeur objective du bâtiment et son utilité subjective. L'expert a aussi relevé que la vente de l'immeuble permettrait aux demandeurs de récupérer leur investissement. Les demandeurs n'ont ainsi essuyé aucune perte. En d'autres termes, les travaux – indispensables pour

rentabiliser l'immeuble – ont amené une plus-value correspondant à leur coût. Les demandeurs n'ont subi ni diminution de leur patrimoine, ni manque à gagner. Au vu de ce qui précède, les manquements du défendeur ne leur ont causé aucun dommage objectif. b) aa) Dans le cadre d'une mauvaise estimation des coûts de construction toutefois, le dommage peut aussi consister en la différence entre la dépense effectivement supportée par le mandant et celle, supposée inférieure, qu'il aurait vraisemblablement acceptée si le mandataire l'avait renseigné exactement et en temps utile. Le dommage résulte de ce que le mandant aurait pris des décisions différentes s'il avait reçu une estimation exacte, par exemple en s'assurant un financement plus avantageux, en passant commande d'un ouvrage plus économique ou en renonçant totalement à son projet. La sous-estimation ne cause aucun dommage s'il apparaît que le mandant aurait de toute manière, même s'il avait disposé d'une estimation exacte, fait exécuter l'ouvrage sans modification et en assumant volontairement les coûts réels. En principe, il incombe au mandant d'alléguer et d'établir qu'il aurait adopté un comportement différent s'il avait reçu une information correcte sur les coûts (art. 8 CC). Selon la jurisprudence, ce lien de causalité hypothétique peut être affirmé s'il apparaît hautement vraisemblable, selon le cours ordinaire des choses et l'expérience de la vie. Dans le cadre de l'examen de la vraisemblance d'un comportement hypothétique différent, les allégations du mandant ainsi que les circonstances concrètes du cas doivent être prises en considération (TF 4A_271/2013 du 26 septembre 2013 c. 5.1; ATF 124 III 155 c. 3d, JT 1999 I 125; Siegenthaler, op. cit., n. 10.78). Ainsi, lorsque l'immeuble a subi une plus-value objective par rapport à l'état qui aurait été le sien sans le dépassement du devis, il n'y a en principe pas d'obligation de réparer. Pour que la plus-value soit opposable au maître toutefois, encore faut-il que celui-ci y trouve un intérêt personnel. Il se peut que la plus-value soit sans utilité pour lui, ou que l'investissement exigé dépasse ses moyens financiers. Le dommage que le maître subit par suite de l'inexactitude du devis, qualifié de dommage à la confiance déçue, équivaut alors à la différence entre la valeur objective du bâtiment (coûts effectifs d'exécution) et l'utilité subjective (valeur subjective) qu'il en retire. Au maximum, il s'agit de la différence entre la valeur objective du bâtiment et le montant du devis augmenté de l'éventuelle marge de tolérance applicable au cas d'espèce (TF 4C.424/2004 du 15 mars 2004 c. 5.2 ; TF 4C.300/2001 du 27 février 2002 c. 3b; ATF 122 III 61 c. 2c/aa, JT 1996 I 605; Pichonnaz, op. cit., p. 10). bb) En l'espèce, les demandeurs ont fait valoir dans leur mémoire de droit qu'ils avaient subi un dommage subjectif. Ils n'ont toutefois allégué à aucun moment qu'ils auraient adopté un comportement différent si le coût des travaux avait été correctement devisé. Ils ont, comme on l'a vu, allégué qu'ils n'auraient pas effectué les travaux s'ils avaient su qu'en raison de leur coût, l'immeuble ne serait pas rentable, ce qui est tout différent – et ce qui, comme on l'a vu, perd toute pertinence du fait que l'immeuble est plus que rentable. Certes, il est établi que les demandeurs ont été surpris par les dépassements. Par courrier du 20 mars 2004, ils ont d'ailleurs invité le défendeur à faire le nécessaire pour éviter toute nouvelle surprise. Mais on ne dispose d'aucun élément pour considérer que s'ils avaient été bien renseignés, ils auraient pu par exemple s'assurer un financement plus avantageux, ni qu'ils auraient renoncé à leur projet. Bien au contraire, sur ce dernier point, il ressort de l'expertise immobilière que les travaux, tels qu'ils ont été menés, étaient nécessaires depuis fort longtemps et indispensables, non seulement pour assurer sur le long terme le revenu commercial de la surface commerciale, mais aussi pour rentabiliser l'immeuble, qui était alors délabré, et mettre fin aux pertes. Les demandeurs font valoir dans leur mémoire de droit qu'ils auraient, en connaissance de cause, opté pour des travaux minimaux. Mais ils

n'ont, dans leurs allégations et au cours de l'instruction, amené aucun élément quelconque qui permettrait de le penser, ni même qui permettrait de savoir quels auraient été la nature et le coût de ces travaux « minimaux », et à quelles conditions ceux-ci auraient permis de rentabiliser l'immeuble – étant précisé une nouvelle fois que selon l'expert, les travaux tels qu'ils ont effectivement été réalisés étaient indispensables. A cet égard, les demandeurs se prévalent dans leur mémoire de droit des témoignages de [...], et dans une moindre mesure de ceux de [...] et de [...]. En réalité, seul le premier a dit que connaissant le demandeur, celui-ci ne se serait jamais engagé pour le coût final de l'opération. Les deux derniers ont répondu à l'allégué qui leur était soumis, qu'ils pensaient que le demandeur ne se serait pas engagé s'il avait su que l'immeuble serait déficitaire – ce qui n'est pas le cas. Le témoin [...] a fait part d'une appréciation, basée il est vrai sur sa connaissance du demandeur. Mais ce témoin ne disposait pas de toutes les informations – puisqu'il ignorait le rendement de l'immeuble. On peut se demander quelle aurait été son opinion si la question avait été de savoir si le demandeur se serait engagé, connaissant le coût final de l'opération, mais sachant également que l'immeuble serait en fin de compte largement rentable et qu'une vente ultérieure permettrait de récupérer l'investissement consenti. Quoi qu'il en soit sur ce dernier point, l'essentiel est que les demandeurs eux-mêmes, avant de prendre connaissance des résultats de l'expertise, n'ont jamais rien allégué de tel. Selon l'article 4 CPC, le juge ne peut se fonder sur des faits non allégués, ce qui suffirait pour ne pas retenir le témoignage précité. Mais il ne s'agit pas ici de seule procédure. En réalité, les demandeurs ont procédé en justice parce qu'ils estimaient, comme ils l'ont allégué, que l'immeuble était, par la faute du défendeur, déficitaire. A aucun moment – jusqu'à leur mémoire de droit, lorsque l'instruction était complète – n'ont-ils fait valoir – d'une manière qui aurait pu d'ailleurs permettre au défendeur de se déterminer et d'alléguer des faits à son tour – qu'ils auraient fait un autre usage de leurs ressources, trouvé un autre financement ou renoncé en tout ou en partie à leur projet s'ils avaient connu le coût des travaux, cela indépendamment du résultat économique de ceux-ci. Ils ne tentent de faire valoir un dommage subjectif – auquel ils n'avaient nullement songé – que du fait qu'il est apparu au terme de l'instruction qu'ils ne subissent aucun dommage objectif, comme ils le prétendaient. Les demandeurs échouent ainsi à établir l'existence d'un quelconque dommage. Les conditions de la responsabilité contractuelle étant cumulatives, la demande doit être rejetée sans qu'il ne soit nécessaire d'examiner la réalisation des autres conditions. V. Reconvencionnellement, le défendeur réclame paiement d'une somme de 80'000 francs. Il fonde cette prétention sur son courrier aux demandeurs du

E. 29

novembre 2006. Les intérêts courent par conséquent dès le lendemain

E. 30

novembre 2006. VI. a) Selon l'art. 92 al. 1 CPC-VD, des dépens sont alloués à la partie qui obtient gain de cause. Le juge doit rechercher lequel des plaideurs gagne le procès sur le principe, et non pas répartir les montants proportionnellement aux montants alloués. S'il y a plusieurs questions litigieuses et que chacune des parties obtienne gain de cause sur certaines d'entre elles, il faut apprécier leur importance respective pour déterminer si l'une des parties doit être considérée comme victorieuse et a droit à tout ou partie des dépens (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3 e éd., Lausanne 2002, n. 3 ad art. 92 CPC-VD). Les dépens comprennent principalement les frais de justice payés par la partie, les honoraires et les débours de son avocat (art. 91 let. a et c CPC-VD). Les frais de justice

englobent l'émolument de justice, ainsi que les frais de mesures probatoires. Les honoraires d'avocat sont fixés selon le tarif des honoraires d'avocat dus à titre de dépens du 17 juin 1986 (tarif abrogé par l'entrée en vigueur, le 1^{er} janvier 2011, du tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 [TDC, RSV 270.11.6] et applicable en vertu de l'art. 26 al. 2 TDC). Les débours ont trait au paiement d'une somme d'argent précise pour une opération déterminée. b) En l'espèce, le défendeur obtient entièrement gain de cause sur sa conclusion principale et très partiellement sur sa conclusion reconventionnelle. Il se justifie dès lors de lui allouer des dépens réduits d'un tiers, qu'il convient d'arrêter à : a) 20'000 fr. à titre de participation aux honoraires de son conseil; b) 1'000 fr. pour les débours de celui-ci; c) 11'307 fr. 65 en remboursement de son coupon de justice.

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