

VD_GERICHTE CO10.006877 vom 10. Juni 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-06-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_CO10.006877

FR: VD_GERICHTE CO10.006877 du 10 juin 2014

IT: VD_GERICHTE CO10.006877 del 10 giugno 2014

Erwägungen

E. 1

Les demandeurs A.G. _____ et B.G. _____ sont copropriétaires, chacun pour une demie, de la parcelle [...], folio [...], du Registre foncier du district de [...], sise [...]. Cette parcelle, d'une surface de 60 m² (y compris une place-jardin de 7 m²), estimée fiscalement à 800'000 fr. le 11 juin 2001, est intéressée comme fonds servant et comme fonds dominant à diverses servitudes datant du 22 février 1893. Sur dite parcelle, se trouve un petit bâtiment inscrit dans la trame médiévale de la ville, contigu à d'autres immeubles mitoyens et noté III au recensement architectural. Il comporte quatre niveaux sur rez, combles et surcombles – occupés par un magasin au rez-de-chaussée et des appartements dans les étages – sous un toit à deux pans irréguliers. En aval, l'immeuble presque adjacent est percé d'un passage permettant aux piétons (et très éventuellement aux deux-roues) de rejoindre la rue [...] par le passage [...] et inversement. L'accès à l'immeuble des demandeurs est compliqué par la réglementation d'une zone piétonne, marchande et réservée certains jours au marché. Le défendeur P. _____ est architecte EPFL de formation et membre de la SIA (Société suisse des ingénieurs et des architectes). C'est un homme érudit, réputé pour sa connaissance des bâtiments anciens. Il est spécialisé en matière de transformation; à cet égard, il a notamment œuvré sur le [...], ou [...]. Il est parfois appelé à rendre des expertises pour les tribunaux.

E. 2

La demanderesse et ses sœurs [...] et [...], nées [...], sont issues d'une famille de bijoutiers par leur mère et de commerçants en

- 3 - vêtements par leur père. La demanderesse était vendeuse dans la boutique de vêtements de son père, dans l'immeuble susmentionné. Pour la période du 1er janvier au 30 septembre 1999, ce commerce a réalisé un résultat professionnel négatif de 95'970 fr. 08. Pour celle du 1er octobre 1999 au 30 juin 2000, le résultat professionnel s'élevait à -4'415 fr. 30, après dissolution d'une réserve sur stock de 110'000 francs.

E. 3

Le 6 avril 1998, la demanderesse et ses sœurs ont reçu en donation de leur mère, qui s'était réservé un droit d'usufruit, la parcelle [...] du cadastre de [...]. Le 12 octobre 2000, les demandeurs ont racheté la part des deux sœurs de la demanderesse ainsi que l'usufruit que s'était réservé la donatrice, avec pour objectif de rénover le bâtiment. Cet immeuble n'avait pas été entretenu depuis des décennies et se trouvait alors dans un état de détérioration avancé. Le but des demandeurs était de financer les travaux par une augmentation correspondante de l'état locatif, impératif limitant forcément le budget de la transformation.

E. 4

Le 19 décembre 2000, les demandeurs ont conclu un contrat de bail avec [...], commençant le 1er décembre 2000 et se terminant le 30 juin 2011, portant sur une surface approximative de 100 m² située au rez et au premier étage du bâtiment susmentionné, pour un loyer mensuel de 7'000 fr., soit 84'000 fr. par année. Ce contrat prévoyait, en particulier, que les locaux étaient loués murs nus, les éventuels travaux de réfection ou rénovation étant à la charge du locataire. [...] a exploité en ces lieux un commerce à l'enseigne de [...].

E. 5

Honoraires (...) A. Relevé du bâtiment 89 heures de dessinateur à 85 fr. 7'565 francs TVA 7,6 % 575 francs Total 8'140 francs 8'000 francs 2 % d'escompte pour paiement à 10 jours. B. Prestations ordinaires Montant présumé de l'opération 675'000 francs ttc Montant d'ouvrage déterminant 500'000 francs Bases du calcul des honoraires Taux 18.5 % Catégories IV et V 1 Degré de complexité 1 Majoration pour transformation 15 % 500'000 francs x 18.5% x 1 x 1 x 1.15 106'375 francs % payés par les études préliminaires - 3'600 francs soit 102'775 francs Total des honoraires TVA incluse 110'585 francs 110'000 francs 2 % d'escompte pour paiement à 10 jours. Des études de variantes ou de modifications jusqu'à +10 % du montant des honoraires n'entraîneront pas de majoration de coût. Au-delà elles seront facturées aux prix horaires de la KBOB.

E. 6

Le 1er décembre 2003, le défendeur a annoncé aux demandeurs une forte augmentation du coût prévisible de l'ouvrage, qui, de 675'000 fr., passait à 900'000 francs. Il a été invité à revoir son devis.

- 6 - Le 13 janvier 2004, le défendeur a établi un nouveau devis d'un total général de 880'000 fr., soit 20'000 fr. de moins que le devis du 1er décembre 2003. Les demandeurs ont dû chercher un financement extérieur. Dans une convention fiduciaire conclue entre les demandeurs et l'UBS le 2 mars 2004, il était indiqué un prix de revient global de la construction de 900'000 francs. Par courrier du 2 mars 2004, le demandeur a notamment adressé les lignes suivantes au défendeur : "Cher [...], J'ai le plaisir de t'informer que nous avons enfin résolu le problème du financement concernant l'augmentation inattendue de plus de 25% du budget initial que tu avais présenté. Je t'invite ainsi à passer à l'étape suivante du projet. Afin d'éviter toute nouvelle surprise, financière ou de procédure, je te prie de faire le nécessaire concernant tous les points annexes au projet tels que voisins, locataire, assurances, etc., parallèlement aux tâches techniques. D'avance, je te remercie et dans l'attente de tes nouvelles, je t'adresse, cher [...], mes meilleures salutations." Selon le "planning des travaux" du 27 avril 2004, les travaux ont débuté le 29 mars 2004 et devaient s'achever à fin novembre/début décembre 2004. Le rez-de-chaussée avait été préalablement transformé par [...] en vue de l'exploitation du magasin [...], si bien que cet aménagement devait être préservé. Il a ainsi fallu rénover au-dessus, comme suspendu dans le vide, sans traverser le rez-de-chaussée, ceci sans compter des surprises de taille, comme la découverte de murs mitoyens en colombage. S'agissant de la charpente, les témoins [...] et [...] ont déclaré qu'elle n'était pas visible avant la dépose des faux plafonds; ces déclarations étant toutefois contredites par l'expertise judiciaire (cf. ch. 13a ci-dessous), elles ne seront pas retenues.

- 7 - Le 27 avril 2004, les demandeurs ont établi une "liste de suggestions et précautions" dont la teneur est la suivante : "Grattoir entrée Paillason escalier Couvrir sol entrée Armoires murales chambre à coucher Armoire à balais cuisine Granit entrée extérieur

Couleur extérieure rouge Bois rouge ou bleu Interphone sans code Cloisons 2 côtés entrée extérieure Compteurs indépendants Pompe et alarme Lavabo magasin + tuyau vers la source Fenêtres avec carreaux intérieurs Tringles fixes pour rideaux Extincteur par étage Local cave dans escalier ou palier Local pour nettoyeur Porte entrée en verre avec garniture en métal amovible pour nettoyage Porte sécurisée Tuyauterie double pour chauffage Poutres apparentes Pare-neige et treillis pour tuiles Pigeons Poubelles et containers Système de paiement buanderie à cartes ? Chenaux et bordures de toit pigeons Le 1650 Attention chenaux voisins Boîtes aux lettres att. pigeons". Dès le 29 avril 2004 en tout cas, des bons de paiement avaient été signés, non seulement par l'architecte, mais également par le maître de l'ouvrage. Au demeurant, sans la signature du maître de l'ouvrage, la banque n'aurait pas honoré les paiements requis pour les factures des maîtres d'état. Les 13 et 29 avril 2004, le défendeur a adressé deux courriers aux demandeurs concernant les plus-values. Les demandeurs ont également été destinataires d'une note du 5 mai 2004.

- 8 -

E. 7

Par lettre du 1er mai 2004, le demandeur a indiqué au défendeur les montants comptabilisés sur le compte de crédit de construction depuis le

E. 8

Le 18 août 2004, le défendeur a fait parvenir aux demandeurs, pour signature en cas d'accord, une série de contrats qu'il avait établis dans le courant du mois de mai précédent. Ces contrats précisait tous que les travaux avaient commencé "le 29 mars 2004 et devaient durer huit mois". Aucun de ces contrats ne pouvait être signé par le défendeur seul, à l'exception de ceux relatifs aux travaux d'étanchéité, de protection solaire et de nettoyage. Le total des sommes contractuelles évoquées par cet envoi se monte à 581'340 fr., selon le décompte ci-après : - maçonnerie, démolition, béton armé : Fr. 145'300.- - échafaudages : 9'900.- - charpente : 111'400.- - fenêtres en matière synthétique : 12'600.- - ferblanterie, couverture : 31'700.- - étanchéité : 3'500.- - protections solaires : 1'440.- - électricité : 29'900.- - sanitaire : 46'600.- - plâtrerie : 56'500.- - serrurerie : 29'600.- - menuiserie : 27'100.- - chapes : 7'500.- - revêtements synthétiques : 9'100.- - parquets : 20'400.- - peinture : 36'800.- - nettoyages : 2'000.-

- 10 - Le 30 août 2004, le défendeur a établi une nouvelle "adaptation du devis" d'un total de 1'200'000 francs. Les demandeurs ont alors stoppé les travaux tant que le problème de leur coût n'était pas réglé. Le chantier s'est ainsi poursuivi au ralenti, les entreprises étant invitées à terminer les travaux qui ne pouvaient être interrompus. Le 31 août 2004, le défendeur a envoyé aux demandeurs deux fax, dans lesquels il insistait pour que soit prise rapidement une décision au sujet de l'escalier intérieur. Afin d'avoir un avis extérieur, les demandeurs ont sollicité le bureau d'architectes [...], à Lausanne, aux fins d'évaluer les prestations du défendeur et de calculer le coût de ses honoraires. Dans un rapport du 1er octobre 2004, ce bureau, soit pour lui [...], a évalué le montant des engagements au 1er septembre 2004 à 400'000 fr. TTC environ. Il a relevé, en particulier, que le devis initial était nettement sous-évalué et que des descriptifs de soumission comportaient des imprécisions et omissions; de ce fait, l'architecte avait été contraint d'accepter une quantité importante de travaux exécutés en régie et avait outrepassé son pouvoir de décision en commandant des travaux complémentaires pour combler les manques nécessaires à une exécution correcte des travaux. [...] a évalué le montant de l'opération, sans les frais de

financement, à un montant compris entre 1'000'000 fr. et 1'100'000 fr. net TTC et a suggéré aux demandeurs d'exiger du défendeur un travail important de rétablissement de la situation financière, solution devant permettre d'atteindre le montant cible maximum, ainsi qu'un contrôle systématique et régulier des coûts. Les bons de paiement 001 à 040 établis du 29 avril au 6 octobre 2004 portent sur une somme totale de 311'353 fr. 25. Par lettre du 12 octobre 2004, le conseil des demandeurs a adressé au défendeur copie du rapport du 6 octobre 2004 du bureau [...] au titre d'avis de défaut. Le défendeur lui a répondu par un courrier du 13

- 11 - octobre 2004, dans lequel il a contesté sa responsabilité et invité le prénommé à faire reprendre les travaux au plus vite. Par lettre de leur conseil du 19 octobre 2004, les demandeurs ont résilié avec effet immédiat le contrat conclu avec le défendeur le 1er juillet 2003. A ce moment-là, le gros de l'ossature de la toiture, difficile à acheminer et à réaliser, était fait et la majeure partie du gros œuvre était réalisée. Par lettre du 11 novembre 2004, le conseil des demandeurs a écrit au défendeur qu'après vérification, il apparaissait que le dossier qu'il lui avait transmis n'était pas complet. Un document intitulé "contrôle du coût" établi par le défendeur le 15 novembre 2004 laisse apparaître, pour un devis de 880'000 fr. et des contrats prévus pour 854'195 fr., des paiements engagés à concurrence de 347'820 fr. 50.

E. 9

Le 9 novembre 2004, les demandeurs ont mandaté l'architecte [...], à Lausanne, pour terminer les travaux. Celui-ci a repris le chantier le 17 novembre 2004 et a dirigé les travaux jusqu'au mois de mai 2005, date à laquelle il a dû être hospitalisé en raison d'un problème de santé. Les demandeurs ont alors mandaté [...]. La direction des travaux [...], qui appartient à la société [...], a repris les travaux au pied levé le 25 mai 2005 – après un arrêt du chantier de deux à trois mois – et les a terminés à la fin du mois de janvier 2006. Le 17 août 2006, un document intitulé "liste des travaux non pris en considération dans offre et devis de base de l'architecte et lacunes constatées" a été établi.

- 12 - Le décompte final de l'ouvrage a été établi par [...], avec la collaboration de [...]. En définitive, l'exécution de l'ouvrage a coûté 1'599'339 fr. 10, soit 719'339 fr. 10 de plus que ce qui avait été devisé par le défendeur au mois de janvier 2004. Il n'est pas établi que les demandeurs ou les architectes [...] et [...] auraient informé le défendeur, même après coup, qu'ils refusaient d'admettre une plus value objective d'un montant au moins équivalent pour les travaux. Les demandeurs allèguent qu'ils n'auraient jamais entrepris les travaux devisés par le défendeur, s'ils avaient su que leur coût rendrait l'immeuble déficitaire. Les témoins entendus n'ont pas confirmé cet allégué. Les témoins [...] et [...] ont répondu qu'ils "pensaient" ou imaginaient que tel était le cas. Ils ignoraient si l'immeuble était déficitaire. Le témoin [...] a indiqué que connaissant le demandeur, celui-ci ne se serait jamais engagé pour le coût final. Il ignorait également si l'immeuble était déficitaire. On reviendra sur ces points dans le droit. Une mise en demeure de payer la somme de 799'339 fr. 10 a été adressée au défendeur par le conseil des demandeurs le 14 novembre 2006. Le défendeur n'y a pas donné suite. Par lettre du 29 novembre 2006, le défendeur a réclamé paiement de ses honoraires et frais à hauteur de 80'000 francs. Il n'est pas établi que les demandeurs auraient payé ce montant.

E. 10

Depuis la fin des travaux à tout le moins, le revenu locatif brut de l'immeuble propriété des demandeurs n'a pas été inférieur à 13'900 fr. par mois, respectivement 166'800 fr. par an. Selon l'état locatif au 31 décembre 2006, les locataires des étages supérieurs sont entrés aux dates suivantes, avec les loyers ci- après :

- 13 - Etage Locataire Entrée Loyer net -premier [...] 01.12.2001 1'400 fr. -deuxième [...] 01.01.2006 1'400 fr. -troisième [...] 01.01.2006 1'400 fr. -quatrième [...] 01.02.2006 2'050 fr. Ces loyers tiennent compte d'un prix au mètre carré de 373 fr. 33 pour les appartements du premier au troisième étage et de 361 fr. 76 pour celui du quatrième, d'un taux hypothécaire de 3 % l'an et d'un indice des prix à la consommation oscillant entre 100.30 et 105.20. A cette même date, le rendement annuel net de l'immeuble était de 159'000 francs. Pour les appartements sis au premier, deuxième et troisième étage, l'état locatif était le même au 31 décembre 2007 qu'au 31 décembre 2006. Il n'y avait aucun objet vacant. Le prix au mètre carré est évidemment resté le même pour ces trois appartements, mais a en revanche été abaissé à 335 fr. 29 pour celui du quatrième étage. Le loyer net de cet appartement, donné en location à [...] depuis le 1er mai 2007, a ainsi été abaissé à 1'900 francs. Le rendement annuel net de l'immeuble s'élevait, à cette date, à 161'820 francs. Au 1er janvier 2009, le bâtiment propriété des demandeurs avait un rendement annuel net de 161'820 francs. Au 1er janvier 2010, ce rendement s'élevait à 169'116 francs. Depuis le 1er octobre 2010, les locaux précédemment occupés par [...] ont été loués à [...] pour un loyer annuel net de 91'524 fr., soit 7'627 fr. par mois. L'état locatif annuel net s'élevait, au 17 décembre 2010, à 169'596 fr., soit 177'516 fr. brut, laissant apparaître des prix au mètre carré supérieurs à ceux figurant dans l'état locatif au 31 décembre 2006.

- 14 -

E. 11

Par demande adressée à la Cour civile le 18 juillet 2007, les demandeurs ont conclu à ce que le défendeur soit reconnu leur débiteur et leur doive prompt paiement de la somme de 799'339 fr. 10, plus intérêt à 5 % l'an dès le

E. 14

Par demande du 2 mars 2010, A.G._____ et B.G._____ ont pris contre P._____, avec suite de frais et dépens, la conclusion suivante : "I. P._____ est le débiteur de A.G._____ et B.G._____, solidairement entre eux, et leur doit prompt paiement de la somme de Fr. 799'339.10 (sept cent nonante-neuf mille trois cent trente- neuf francs et dix centimes) plus intérêts à 5 % l'an dès le 14 novembre 2006." Par réponse du 11 novembre 2010, le défendeur a conclu, sous suite de frais et dépens, à ce qu'il plaise à la Cour civile : "1. Rejeter intégralement les conclusions prises contre lui par B.G._____ et A.G._____. 2. Reconnaître B.G._____ et A.G._____ ses débiteurs, solidairement entre eux ou dans la mesure que justice dira, et qu'ils lui doivent prompt paiement de Fr. 80'000.- (huitante mille francs) avec intérêts à 5% l'an dès le 31 décembre 2006."

- 24 - Par réplique du 27 décembre 2010, les demandeurs ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions reconventionnelles prises par le défendeur. E n d r o i t : I. a) A teneur de l'art. 404 al. 1 CPC (Code de procédure civile du

E. 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 mandat 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

- 28 - 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 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

- 29 - 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

- 30 - 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.

- 31 - 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

- 32 - (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

- 33 - [...] 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.

- 34 - V. Reconventionnellement, le défendeur réclame paiement d'une somme de 80'000 francs. Il fonde cette prétention sur son courrier aux demandeurs du 29 novembre 2006, sur l'art. 404 al. 2 CO ainsi que sur le règlement SIA 102. a) Dans le cadre d'un contrat d'architecte global, l'architecte a droit au paiement des plans et documents qu'il a livrés, selon l'art. 363 CO relatif au contrat d'entreprise, et au paiement des autres services qu'il a fournis pendant la durée du contrat, selon l'art. 394 al. 3 CO concernant le mandat (TF 4A_294/2012 du 8 octobre 2012 c. 5; TF 4C.259/2006 du 23 octobre 2006 c. 2; Egli/Stöckli, Das Planerhonorar, in Stöckli/Siegenthaler, Die Planerverträge, Verträge mit Architekten und Ingenieuren, pp. 309 et 310). Il appartient au mandataire de prouver les prestations qu'il a fournies, de manière à permettre la détermination de la somme qu'il réclame (art. 8 CC). b) L'essence du mandat étant d'être librement révocable (art. 404 al. 1 CO), la révocation est licite, même si elle ne procède d'aucun motif objectif. Toutefois, la partie qui révoque le contrat en temps inopportun doit indemniser l'autre partie du dommage qu'elle lui cause (art. 404 al. 2 CO). La résiliation intervient en temps inopportun lorsqu'elle est donnée sans motif valable, en des circonstances telles qu'elle cause à l'autre partie des désavantages particuliers (TF 4A_294/2012 du 8 octobre 2012 c. 7.2; ATF 106 II 157, JT

1980 I 372-373). L'indemnité, fondée en équité, est destinée à corriger certains effets négatifs du droit inconditionnel de résilier (Tercier, *L'extinction prématurée du contrat*, in *Le droit de l'architecte*, 2e éd., n. 1164). Cette indemnisation est subordonnée à deux conditions : il faut d'une part que la résiliation cause un dommage en raison du moment où elle intervient et des dispositions prises par l'autre partie et d'autre part que le mandant ne la justifie par aucun motif sérieux (TF 4A_294/2012 du 8 octobre 2012 c. 7.2 précité;

- 35 - ATF 109 II 462, JT 1984 I 211 c. 3d-e, et la note qui suit, pp. 218-221; ATF 110 II 380, JT 1985 I 274; Tercier, *Les contrats spéciaux*, op. cit., n. 4155-4156; Dessemontet, *Rapport à la Société suisse des juristes*, 1987, Fascicule 2, *Les contrats de service*, pp. 181 ss). Dans le contrat d'architecte, en cas de révocation par le maître de l'ouvrage, c'est à l'architecte qu'il appartient de prouver qu'il a subi des pertes d'un montant déterminé et qu'elles sont la conséquence (adéquante) de la résiliation. Ce dommage correspond aux dépenses inutiles qui ont été faites en vue de l'exécution du contrat; il ne saurait comprendre la perte du bénéfice (Tercier, *L'extinction prématurée du contrat*, op. cit., n. 1227; Tercier, *Les contrats spéciaux*, op. cit., n. 4157). c) En l'espèce, les parties n'ont pas allégué le contenu de la norme SIA 102 ni l'édition de celle-ci applicable et ne peuvent en conséquence en déduire aucun droit. L'expert arrête à 76'876 fr. 60 les honoraires dus au défendeur, sous déduction de 75'045 fr. d'ores et déjà payés par les demandeurs. Le solde dû s'élève ainsi à 1'831 fr. 60. Dès lors qu'il n'existe aucun motif déterminant justifiant de s'écarter de ces calculs, les demandeurs doivent être condamnés à verser au défendeur la somme de 1'831 fr. 60. Le défendeur ne peut en revanche prétendre à aucune indemnité équitable fondée sur l'art. 404 al. 2 CO. En effet, la résiliation de son contrat était justifiée par la violation par ce dernier de ses devoirs de diligence et d'information. Elle n'est ainsi pas intervenue en temps inopportun. Par surabondance, le défendeur n'allègue pas plus qu'il n'établit qu'il aurait effectué des dépenses en vue de l'exécution du contrat, devenues inutiles ensuite de sa résiliation. d) Aux termes de l'art. 104 al. 1 CO, le débiteur qui est en demeure pour le paiement d'une somme d'argent doit l'intérêt moratoire à 5 % l'an, même si un taux inférieur avait été fixé pour l'intérêt

- 36 - conventionnel. Selon l'art. 102 al. 1 CO, le débiteur d'une obligation exigible est mis en demeure par l'interpellation du créancier. L'interpellation est la déclaration, expresse ou par acte concludant, adressée par le créancier au débiteur pour lui faire comprendre qu'il réclame l'exécution de la prestation due. Le débiteur doit pouvoir comprendre que le retard sera désormais considéré comme une violation de son obligation (Thévenoz, *Commentaire romand, Code des obligations I*, 2e éd., Bâle 2012, nn. 17ss ad art. 102 CO). En l'espèce, le défendeur a interpellé les demandeurs par lettre du 29 novembre 2006. Les intérêts courent par conséquent dès le lendemain 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*, 3e 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 1er 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.

- 37 - 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) 20'00 fr à titre de participation aux honoraires de) 0 . son conseil; b) 1'000 fr pour les débours de celui-ci;) . c) 11'30 fr 65 en remboursement de son coupon de 7 . justice.

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