

# VD\_GERICHTE PT07.037203 vom 21. September 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-09-21, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_PT07.037203](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PT07.037203)

FR: VD\_GERICHTE PT07.037203 du 21 septembre 2011

IT: VD\_GERICHTE PT07.037203 del 21 settembre 2011

## Erwägungen

### E. 2

X. \_\_\_\_\_ SA projetait de construire sur la parcelle no R. \_\_\_\_\_ un immeuble de luxe de plusieurs appartements. En avril 2005, elle a réalisé un avant-projet prévoyant la construction d'une habitation abritant cinq logements et d'un garage intérieur de douze places de parc ainsi que l'aménagement de six places de parc extérieures. S'agissant des places de parc extérieures, la défenderesse envisageait de créer trois places, côté amont le long du chemin d'accès au nord-est de l'immeuble à construire et les trois autres places, toujours sur le chemin d'accès, mais plus bas, au nord-ouest dudit immeuble, en bordure de la parcelle des demandeurs: il devait y avoir deux places au fond du chemin d'accès et une le long de la façade du futur immeuble.

- 3 - Selon le règlement sur les constructions et aménagement du territoire de la commune de [...], daté du 12 juillet 2005 et la norme intitulée VSS, les habitations projetées devaient n'être desservies, au vu de leur surface, par (sic), au maximum, onze places de stationnement et deux places visiteurs. Pour tenir compte desdites normes, la défenderesse a modifié son plan. Une place intérieure a été supprimée et seules les deux places extérieures situées au fond du chemin d'accès ont été maintenues. Le (sic) nouveau projet et plan ont été mis à l'enquête publique du 3 au 23 juin 2005. Le projet s'articulait comme suit: "Construction d'un bâtiment d'habitation en terrasses abritant

### E. 5

Il résulte de ce qui précède qu'il y a deux places supplémentaires dans la descente le long du chemin, non prévues dans les premiers documents soumis à la Commune soit précisément ce qui était convenu dans l'accord conclu avec mes clients.

- 6 - Compte tenu des motifs exposés ci-dessus, il est évidemment hors de question que mes clients renoncent aux places et vu l'engagement que vous avez pris, il vous incombe de régler ce problème avec les copropriétaires. J'espère d'ailleurs qu'ils ont été dûment informés de votre engagement. Je profite de la présente pour vous rappeler que, s'agissant de votre, (sic) propriété privée sise à l'ouest, la végétation ne respecte pas les dispositions du code rural. Je me réserve de me prévaloir de la: (sic) présente en toutes circonstances. (...)"

### E. 6

Interpellé sur la question des places de parc, W. \_\_\_\_\_, responsable (sic) des travaux à la commune de [...], a expliqué n'avoir reçu aucune demande officielle concernant l'avant-projet, mais avoir discuté de la question. Le nouveau règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire de la commune devait entrer en vigueur un mois après la mise à l'enquête, de sorte que l'on se trouvait à l'époque dans un (sic) période transitoire. Si une place supplémentaire par rapport aux normes avait été sollicitée à l'époque, elle n'aurait

pas été refusée. Selon le notaire Z. \_\_\_\_\_, les parties savaient au moment de la signature de la convention que la réalisation de deux places de stationnements supplémentaires serait problématique.

#### E. 7

En cours de procédure, S. \_\_\_\_\_ a été chargé d'une expertise afin de répondre à trois allégués des demandeurs concernant la valeur des places de parc au chemin de [...]. A son rapport est notamment annexé le plan suivant :

- 7 -

- 8 - Dans son rapport, l'expert arrête la valeur des places PP1 et PP2 à Fr. 28'500.- l'unité et celle de la place PP3 à Fr. 23'800.- l'unité. La composition de ces valeur (sic) s'établit comme suit : "Place de parc PP1 ou PP2 ♦ coût de construction de la place de parc Fr. 14'194.70 ♦ valeur de l'assiette de la place de parc Fr. 11'235.75 \_\_\_\_\_ Total prix de revient Fr. 25'430.45 ♦ part pour risque et bénéfice 12 %, arrondi à Fr. 3'069.55 \_\_\_\_\_ Fr. 28'500.00 Place de parc PP3 ♦ coût de construction de la place de parc Fr. 12'740.00 ♦ valeur de l'assiette de la place de parc Fr. 8'760.00 \_\_\_\_\_ Total prix de revient Fr. 21'500.00 ♦ part pour risque et bénéfice 12 %, arrondi à Fr. 2'600.00 \_\_\_\_\_ Fr. 24'100.00" Au sujet du coût de la construction des places de parc, il ressort (sic) l'expertise ceci: "Il convient au préalable de rappeler, ce qui pour d'aucun pourrait paraître pour une évidence, que le coût d'une place de parc extérieure va dépendre d'un ensemble de facteurs, qui sont essentiellement liés à la topographie des lieux sur laquelle elle va être aménagée.

- 9 - En effet, tout un chacun est en mesure de comprendre que le prix de réalisation d'une place de parc extérieure aménagée sur un terrain plat et facile d'accès ne saurait être le même que celui d'une place de parc aménagée dans un terrain à forte pente, de surcroît difficile d'accès et nécessitant la réalisation d'ouvrages de soutènement et d'une rampe en béton strié, chauffante, tels que nécessaires dans ce cas. Au surplus, les accès et place de rebroussement nécessaires à son exploitation tout comme le rapport aux zones de circulation (nombre de places de parc desservies par un même tronçon de route et/ou de manoeuvre) devra (sic) être pris en considération dans le calcul de l'aménagement d'une place de parc, cette dernière ne pouvant exister que dans la mesure où on peut y accéder et la quitter dans des (sic) conditions les plus favorables possibles. On ne saurait par conséquent admettre un prix unique de référence, valable pour n'importe quelle situation, raison pour laquelle, le soussigné s'est attaché, dans un premier temps, à déterminer le coût de réalisation: • des 2 places de parc PP1 et PP2 sises en bordure du chemin de [...] d'une part (...) • de la place de parc PP3 sise au bas du chemin privé d'accès au parking enterré d'autre part (...) (...) Il appert que le coût de réalisation de dites places peut être admis, sur la base des factures effectives à: • Fr. 14'194.70, TVA de 7,6 % incluse par unité de place de parc PP1 ou PP2 • Fr. 12'492.60, TVA de 7,6 % incluse pour la place de parc PP3" En conclusion, l'expert a indiqué ceci: "Le soussigné précise que la valeur des places de parc au chemin de [...], compte tenu de la nature des accès et de la spécificité de leur aménagement ( pente de la rampe / nécessité de l'équiper d'une natte chauffante / ouvrage de soutènement et de sécurisation nécessaires), est particulièrement élevée. En effet, les prix ordinairement pratiqués sur le marché pour des situations dites normales, varient pour une place de parc, entre Fr. 10'000.00 et Fr. 18'000.00, la commune de localisation notamment (incidence du prix du m2 de terrain) jouant un rôle prépondérant dans cette appréciation, au

même titre que le coût de la place de parc à proprement parler. L'extrait tiré d'Internet pour des prix de places de parc extérieures, fait état pour 2 promotions d'un montant de Fr. 10'000.00 sur [...] et Fr. 12'000.00 sur [...], et ce pour des terrains plats, donc faciles d'aménagement (...). Le prix de vente pratiqué dans le cadre de l'opération en question pour la place de parc PP3 est de Fr. 15'000.00 (...), ce qui correspond à la moyenne des prix usuellement rencontrés dans le marché pour ce type d'objet. On constate donc que ce prix de vente est inférieur au prix réel de dit ouvrage puisque sa valeur, calculée sur la base des coûts effectifs, a pu être établie pour dite place de parc (PP3) exactement à Fr. 24'000.00."

- 10 - Le 8 juillet 2009, S. \_\_\_\_\_ a été chargé d'une expertise complémentaire destinée à répondre à deux questions. Cette expertise complémentaire a la teneur suivante: 3.0.1 Question 1 « S'agissant des places de parc PP1 et PP2, il semble que l'expert ait pris en considération, à tout le moins en partie, la construction du mur de soutènement et de la surface entre ce mur et le chemin d'accès. Or, le mur de soutènement, le chemin et cette surface ont été construits dans un premier temps. Ce n'est que bien après ces travaux que X. \_\_\_\_\_ a décidé de réaliser les places PP1 et PP2. L'expert peut-il confirmer cela et dire quel est le coût de construction des places PP1 et PP2 sans la prise en considération des travaux d'origine, c'est-à-dire uniquement avec l'aménagement de surface ? » Réponse Le soussigné précise que : ♦ seul le surhaussement hors profil de la paroi gunitée a été prise en considération (sic) dans le calcul du coût des places de parc PP1 et PP2 ♦ le surcoût sur cette partie d'ouvrage totalise Fr. 4'639.60, rabais 3,0 % + escompte 2,0 % déduits, TVA de 7,6 % incluse ♦ le montant précité est issue des pos. R400.124 et R125 de la facture finale N° 2005-103 du 18 octobre 2005 de l'entreprise Perfora SA (...) ♦ dite facture mentionne par ailleurs clairement que ces travaux ont été réalisés du 20.09.05 au 11.10.05, soit tout au début du chantier (...) Le soussigné relève qu'un surhaussement hors profil soit en d'autres termes un aménagement réalisé plus haut que le profil naturel du terrain, ne trouve, compte tenu de la configuration des lieux, aucune justification logique autre que l'aménagement de places de parc en amont du dit. A cet égard, il est légitime de se demander pour quel motif un constructeur aurait été disposé à payer un surcoût pour un aménagement dont il aurait très bien pu se passer, si ce n'est que ce dernier aurait, en toute logique et vraisemblance, été effectué en prévision d'un aménagement futur. Dans tous les cas, force est de constater que ces travaux ont été réalisés tout au début du chantier, ce qui en d'autres termes tendrait à confirmer que ces places de parc auraient à tout le moins été prévues dès le début du chantier, ce que Mme V. \_\_\_\_\_ a confirmé lors de l'entretien téléphonique du 7.07.09. \* \* En ce qui concerne le coût de construction des places de parc PP1 et PP2, le soussigné s'est attaché, pour faciliter la négociation entre parties de fixer les coûts de réalisation en fonction de la prise en compte ou non des différents éléments constitutifs tels que définis dans le rapport du 17.02.09.

- 11 - Coût de construction par place de parc PP1 ou PP2 Différents scénarios ont été dégagés, à savoir : 1) Coût de construction selon rapport du 17.02.09 : Fr. 14'194.70 2) Coût de construction sans surhaussement de la paroi gunitée Coût de construction selon rapport du 17.02.09 : Fr. 14'194.70 ./ surhaussement paroi gunitée, soit : ½ de Fr. 4'639.60 ./ Fr. 2'319.80 Fr. 11'874.90 2) Coût de construction sans surhaussement de la paroi gunitée, ni quote-part sur la rampe (sans participation à tronçon S2). Coût de construction selon rapport du 17.02.09 ./ Fr. 14'194.70 ./ surhaussement paroi gunitée, soit : ½ de Fr. 4'639.60 ./ Fr. 2'319.80 ./ quote-part sur la rampe (tronçon S2), soit : Fr. 8'162.15 – Fr. 2'319.80 ./ Fr. 5'842.35 Fr. 6'032.55 2) Coût de construction sans surhaussement de la paroi gunitée, ni

quote-part sur la rampe (sans participation à tronçon S2), ni quote-part sur la place de rebroussement (S5), ce qui correspond à l'aménagement des places PP1 et PP2 Coût de construction selon rapport du 17.02.09 : Fr. 14'194.70 ./ surhaussement paroi gunitée, soit : ½ de Fr. 4'639.60 ./ Fr. 2'319.80 ./ quote-part sur la rampe (tronçon S2), soit : Fr. 8'162.15 – Fr. 2'319.80 ./ Fr. 5'842.35

- 12 - ./ quote-part sur la place de rebroussement S5), soit : ½ de m2 38.80 x Fr. 145.00 / m2 rabais de 5.0 % déduit, TVA de 7,6 % incluse ./ Fr. 2'875.45 Coût de l'aménagement seul de la surface de PP1 ou PP2 Fr. 3'157.10 3.0.1 Question 2 « l'expert peut-il également dire quel est le coût d'aménagement en surface de la place de parc PP3 et si, s'agissant de cette place, les travaux de terrassement auraient été de toute manière effectués, même sans place de parc » Réponse Le soussigné précise au préalable que l'aménagement de la place de parc PP3 ne requière pas de terrassement autre que la fouille nécessaire à la réalisation du coffre de cette dernière. En effet, cette dernière est pratiquement à niveau avec le terrain naturel sur sapartie (sic) amont, correspondant à l'entrée au parking enterré. A contrario, son aménagement requière un léger remblayage côté aval. Il n'y a donc pas de poste de terrassement à prendre en considération pour cette dernière. Il n'a par ailleurs pas été prévu dans le calcul du coût de réalisation selon rapport d'expertise du 17.02.09 \* \* \* Dans le même esprit que pour les places de parc PP1 et PP2, le coût de construction de la place de parc PP3 a été fixé en fonction de la prise en compte ou non des différents éléments constitutifs tels que définis dans le rapport du 17.02.09. Coût de construction de la place de parc PP3 Différents scénarios ont été dégagés, à savoir : 1) Coût de construction selon rapport du 17.02.09 : Fr. 12'492.60 2) Coût de construction sans quote-part de la rampe (sans participation à tronçon S2)

- 13 - Coût de construction selon rapport du 17.02.09 : Fr. 12'492.60 ./ quote-part sur rampe (tronçons S2) ./ Fr. 8'162.15 Fr. 4'330.45 2) Coût de construction sans quote-part de la rampe (sans participation à tronçon S2, ni tronçon S1) ), ce qui correspond à l'aménagement seul de la surface de la place PP3 Coût de construction selon rapport du 17.02.09 : Fr. 12'492.60 ./ quote-part sur rampe (tronçons S2) ./ Fr. 8'162.15 ./ quote-part sur rampe (tronçon S1) ./ Fr. 1'870.00 Coût de l'aménagement seul de la surface de PP3. Fr. 2'460.45

## **E. 8**

Par demande du 6 octobre 2007, A.K.\_\_\_\_\_ et B.K.\_\_\_\_\_ ont conclu, avec dépens, à que X.\_\_\_\_\_ soit leur débitrice et leur doive

- 16 - immédiat paiement de la somme de Fr. 57'000.- avec intérêt à 5 % l'an dès le 1er janvier 2007. Par réponse du 9 avril 2008, X.\_\_\_\_\_ SA a conclu, avec suite de frais et dépens, à libération des fins de la demande et, reconventionnellement, à ce que A.K.\_\_\_\_\_ et B.K.\_\_\_\_\_ soient son débiteur (sic) d'un montant de Fr. 34'450.- plus intérêt à 5 % dès la notification de la réponse. Par déterminations du 30 juin 2008, les demandeurs conclu (sic), avec suite de dépens, à ce que la défenderesse soit déboutée en toutes ses conclusions. La demanderesse a encore adressé des déterminations les 8 et 24 septembre 2008.

## **E. 9**

L'audience de jugement a été appointée au 4 novembre 2009. Les différents témoins y ont été entendus. Dite audience a été suspendue pour que l'expertise concernant la véranda puisse être ordonnée. Elle été reprise le 24 août 2010. » En droit, les premiers juges ont considéré que la défenderesse avait manqué à son obligation contractuelle de transférer aux

demandeurs les deux places de parc supplémentaires autorisées par la commune et qu'elle leur devait par conséquent réparation de ce dommage. En outre, ils ont estimé que la défenderesse n'avait pas démontré avoir droit à une rémunération pour les prestations d'architecte qu'elle avait effectuées dans le cadre du projet de réalisation de la véranda des demandeurs. B. Par acte du 18 mars 2011, la défenderesse a recouru contre ce jugement et conclu, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que les conclusions de A.K. \_\_\_\_\_ et B.K. \_\_\_\_\_ sont rejetées et que ceux-ci sont reconnus ses débiteurs solidaires de la somme de 14'100 fr. plus intérêts à 5 % l'an dès le 6 mai 2008, subsidiairement à son annulation, la cause étant renvoyée au Tribunal d'arrondissement pour nouveau jugement dans le sens des considérants.

- 17 - Par mémoire du 10 mai 2011, la défenderesse a développé ses moyens et confirmé ses conclusions. Dans leur mémoire de réponse du 6 juillet 2011, les demandeurs ont conclu, avec suite de dépens, au rejet du recours. En droit : 1. a) Le Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 (CPC; RS 272) est entré en vigueur le 1er janvier 2011. Toutefois, le jugement attaqué a été communiqué aux parties, sous forme de dispositif, avant cette date, de sorte que ce sont les règles du Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966 (ci-après : CPC-VD) qui sont applicables en l'espèce (art. 405 al. 1 CPC). En effet, la remise d'un dispositif écrit vaut « communication de la décision » aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC (ATF 137 III 127, JT 2011 II 226). La communication de la décision aux parties intervient à la date de l'envoi de l'acte par le tribunal, à l'exclusion de la date de réception par l'une ou l'autre des parties (ATF 137 III 127, JT 2011 II 228). b) Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC-VD ouvrent la voie du recours en réforme et en nullité contre les jugements principaux rendus en procédure accélérée par un tribunal d'arrondissement. Interjeté en temps utile (art. 458 al. 2 CPC-VD), le recours tend principalement à la réforme, subsidiairement à la nullité du jugement. 2. En règle générale, la Chambre des recours examine en premier lieu les moyens de nullité (art. 470 al. 1 CPC-VD) qui sont dûment invoqués, leur énonciation séparée étant une condition de recevabilité du recours (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3e, Lausanne 2002, n. 2 ad art. 465 CPC-VD).

- 18 - En l'espèce, la recourante ne soulève aucun moyen ou grief spécifique en nullité. Elle précise simplement prendre une conclusion subsidiaire en nullité, dans le cas où la Chambre des recours ne s'estimerait pas suffisamment renseignée pour statuer sur le présent recours et n'entendrait pas compléter l'instruction, le cas échéant par une inspection locale, et où il y aurait lieu d'annuler d'office le jugement attaqué et de renvoyer la cause au Tribunal d'arrondissement pour qu'il instruisse et statue à nouveau dans le sens des considérants (art. 454 al. 2 CPC-VD) (cf. mém. de rec., p. 17). En réalité, la recourante conclut implicitement à la réforme du jugement. Au demeurant, la cour de céans dispose d'un large pouvoir d'examen en application des art. 452 al. 2 et 456a CPC-VD ; elle est donc en mesure, le cas échéant, de compléter l'instruction dans le cadre du recours en réforme (art. 452 al. 1ter CPC-VD). 3. a) Conformément à l'art. 452 al. 1 CPC-VD, les conclusions en réforme de la recourante ne sont ni nouvelles ni plus amples que celles prises en première instance. Elles sont donc recevables. b) Selon l'art. 452 al. 1ter CPC-VD, lorsque le jugement a été rendu en procédure accélérée par un tribunal d'arrondissement ou son président, les parties ne peuvent articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux résultant du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC-VD. Ainsi, lorsqu'elle est saisie d'un recours en réforme interjeté contre le

jugement principal d'un tribunal d'arrondissement ou de son président, la Chambre des recours développe son raisonnement juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3). Dans ces limites, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC-VD).

- 19 - En l'espèce, l'état de fait retenu par les premiers juges est conforme aux pièces du dossier et aux autres preuves administrées, sans qu'une instruction complémentaire ne soit nécessaire. Toutefois, il y a lieu de le préciser comme suit sur la base du dossier : - Selon l'expertise de S. \_\_\_\_\_ du 17 février 2009, la place PP3 a une surface de 16.60 m2 et les places PP1 et PP2 une surface de 21.30 m2 chacune (cf. expertise de S. \_\_\_\_\_ du 17 février 2009, p. 3). - L'expertise de S. \_\_\_\_\_ du 22 février 2010 se fonde notamment sur un document intitulé « Devis estimatif, Version DE de base », établi par la défenderesse et daté du 14 juillet 2006, qui prévoit une estimation totale pour le bâtiment de 376'600 fr., à laquelle s'ajoute notamment un poste « honoraires architecte » d'un montant de 65'000 fr. (P. 2 en annexe à l'expertise de S. \_\_\_\_\_ du 22 février 2010). Ainsi complété et par ailleurs conforme aux preuves administrées, l'état de fait du jugement permet à la cour de céans de statuer sur le fond du litige. 4. Le recours interjeté par X. \_\_\_\_\_ SA porte sur deux points. Premièrement, la défenderesse conteste sa condamnation à verser une indemnité pour les deux places de parc qu'elle n'a pas livrées aux demandeurs ; deuxièmement, elle s'oppose au rejet de ses conclusions qui tendent au paiement d'honoraires pour les prestations d'architecte qu'elle a fournies en vue de la réalisation d'une véranda. Il convient d'examiner ci-après ces deux questions. 5. a) S'agissant des places de parc, les parties divergent fondamentalement dans l'appréciation des faits, tels qu'ils ont été établis (cf. mémoire de recours, pp. 8-14 ; mémoire de réponse, pp. 3-6). Il convient dès lors de rappeler brièvement ces faits (ci-après en italique) et de procéder à leur appréciation :

- 20 - Un avant-projet d'avril 2005 prévoyait un garage intérieur de douze places de parc ainsi que l'aménagement de six places de parc extérieures. Toutefois, selon le règlement sur les constructions et aménagement du territoire de la commune de [...] daté du 12 juillet 2005 et la norme intitulée VSS, les habitations projetées devaient n'être desservies, au vu de leur surface, que par maximum onze places de stationnement et deux places visiteurs. Pour tenir compte desdites normes, la défenderesse a modifié son plan. Une place intérieure a été supprimée et seules deux places extérieures, situées au fond du chemin d'accès, ont été maintenues. Le nouveau projet, prévoyant un garage intérieur de 11 places de parc et 2 places de stationnement extérieures, a été mis à l'enquête publique du 3 au 23 juin 2005 (cf. jgt, pp. 2-3). Le 23 juin 2005, les parties ont signé un acte notarié par-devant le notaire Z. \_\_\_\_\_, qui prévoyait que X. \_\_\_\_\_ SA s'engageait à constituer à ses frais une servitude pour deux places de parc en faveur du bien-fonds H. \_\_\_\_\_ propriété des demandeurs, la construction étant à la charge des parties à raison d'une demie chacune. Cet engagement était « soumis à la condition que la commune de [...] accepte deux places de parc supplémentaires par rapport à ce qui est prévu dans le dossier d'enquête actuellement en cours » (cf. jgt, pp. 3-4). Le projet mis à l'enquête prévoyait un garage de 11 places et 2 places de stationnement extérieures. La condition était donc que la défenderesse soit autorisée à réaliser 2 places de parc extérieures supplémentaires, soit 4 places extérieures en tout. Finalement, une des places de parc au fond du chemin d'accès a été condamnée apparemment en raison de l'envergure d'arbres plantés (jgt, p. 4). Dès lors, il n'était plus

possible de construire qu'une place de parc extérieure (désignée dans l'expertise comme la PP3) sur les deux prévues sur le plan mis à l'enquête en juin 2005. Par ailleurs, comme la défenderesse a construit un portail sur le chemin d'accès et que cette place de parc PP3 était à l'intérieur du portail, la place PP3 – qui devait être une place visiteur – est devenue privative et la servitude foncière sur

- 21 - cette place a été cédée à l'un des propriétaires pour un montant de 15'000 fr. Avec l'accord de la commune, les deux places visiteurs (PP1 et PP2) ont été construites à l'extérieur du portail le long du chemin d'accès au nord est de la nouvelle construction, près d'une place de rebroussement (jgt, p. 4-5). Ainsi, la défenderesse a finalement pu construire, avec l'accord de la commune, une place de parc extérieure supplémentaire par rapport au projet mis à l'enquête en juin 2005. Le fait que la défenderesse a modifié les aménagements du garage souterrain de telle manière que celui-ci ne comporte en définitive que 10 places de parc intérieures, alors que le permis de construire avait été accordé pour 11 places intérieures, est sans pertinence dans le cadre du présent litige et n'intéresse pas les demandeurs. La condition suspensive prévue par l'acte notarié du 23 juin 2005, à savoir que la commune de [...] accepte deux places de parc supplémentaires par rapport au projet mis à l'enquête en juin 2003, est donc réalisée pour l'une des deux places de parc visées par la convention notariée du 23 juin 2005. Il n'est pas prétendu que la commune ait accepté une deuxième place de parc supplémentaire. S'agissant de la deuxième place de parc promise aux demandeurs, la seule question est donc de savoir si la défenderesse a empêché l'avènement de la condition – à savoir que la commune de [...] accepte une deuxième place supplémentaire – au mépris des règles de la bonne foi, au sens de l'art. 156 CO. En vertu de l'art. 8 CC, il appartenait aux demandeurs de prouver que tel est le cas. Il leur incombait donc de prouver que la commune de [...] aurait accepté une deuxième place de parc supplémentaire si la défenderesse l'avait sollicitée. Or cette preuve n'a pas été apportée. b) En définitive, la défenderesse doit donc réparation aux demandeurs pour n'avoir pas respecté son obligation, dont l'exécution est à ce jour devenue impossible, de mettre à leur disposition l'unique place de parc supplémentaire qu'elle a été autorisée à construire en plus des deux places extérieures prévues par le projet mis à l'enquête en juin 2005.

- 22 - Le calcul du montant des dommages-intérêts pour une place de parc, effectué en conformité avec les conclusions de l'expertise S. \_\_\_\_\_, n'est pas contesté. C'est donc une somme de 8'967 fr. 50, plus intérêts au taux légal de 5% dès le 7 décembre 2007 (lendemain de la notification de la demande), que la défenderesse doit verser aux demandeurs à titre de dommages-intérêts (cf. jgt, pp. 19-20). 6. a) Quant à ses honoraires d'architecte, la défenderesse a conclu au paiement d'un montant de 34'450 fr. à ce titre pour les prestations qu'elle a effectuées en qualité d'architecte dans le cadre du projet de réalisation de la véranda. Le Tribunal d'arrondissement a rejeté cette conclusion reconventionnelle au motif que, lorsque le litige porte sur le caractère onéreux d'un contrat relevant comme en l'espèce pour l'essentiel du contrat d'entreprise, c'est à l'entrepreneur qu'incombe le fardeau de la preuve que le contrat a été conclu à titre onéreux et que de ce fait le maître lui doit rémunération ; or, en l'espèce, les premiers juges ont retenu que rien dans les rapports globaux entre les parties ne démontrait qu'une rémunération quelconque ait été convenue entre elles (cf. jgt, pp. 21-22) (cf. mémoire de recours, pp. 14 à 16 ; mémoire de réponse, pp. 6-8). b) Selon la jurisprudence, lorsqu'un architecte est chargé d'établir des plans, des soumissions ou des projets, un contrat d'entreprise est conclu. S'il est chargé de l'évaluation des coûts, des devis, des adjudications, de la direction et de la

surveillance des travaux, il s'agit d'un mandat. Si la mission englobe des activités relevant des deux catégories, il s'agit d'un contrat mixte auquel s'appliquent, selon les prétentions litigieuses, les règles du mandat ou du contrat d'entreprise (ATF 127 III 543 c. 2a, p. 545; ATF 114 II 53 c. 2b, p. 56; ATF 110 II 380 c. 2, p. 382; ATF 109 II 462 c. 3, p. 464, JT 1984 I 210; Engel, Contrats de droit suisse, 2e édition, Berne 2000, pp. 497 ss). c) En l'espèce, le travail de la défenderesse a consisté principalement à exécuter des plans en vue de la mise à l'enquête et à déposer le dossier d'enquête. Elle a établi un devis, mais qui, selon

- 23 - l'expert, ne correspond qu'à une estimation sommaire du coût. Toujours selon l'expert, s'il y a eu des appels d'offres, ceux-ci ont été demandés auprès d'une seule entreprise pour huit corps de métier à l'exception du couvert (2 entreprises), sous la forme d'une lettre de demande de prix estimatif, avec des explications sommaires. Il n'y a eu ensuite ni de tableaux comparatifs des offres et propositions d'adjudication, ni de document d'analyse de variantes proposées par les entreprises. Enfin, la véranda ne s'étant pas construite, il n'y a eu ni adjudication ni surveillance des travaux. Dans ces conditions, il y a lieu de retenir que les prestations demandées à la défenderesse pouvaient, par leur nature, faire l'objet d'un contrat d'entreprise. La question litigieuse est de savoir si les prestations en question ont été convenues à titre onéreux. d) Aux termes de l'art. 363 CO, le contrat d'entreprise est un contrat par lequel une des parties (l'entrepreneur) s'oblige à exécuter un ouvrage, moyennant un prix que l'autre partie (le maître) s'engage à lui payer. Il résulte de la définition légale que l'obligation de rémunérer l'entrepreneur est un élément essentiel de ce contrat, sans lequel la qualification de contrat d'entreprise ne peut être retenue (ATF 127 III 519 c. 2b, JT 2002 I 218, SJ 2001 I 630 ; TF 4C\_285/2006 du 2 février 2007 c. 2.1). Si une personne s'engage à livrer gratuitement un ouvrage, il résulte clairement de l'art. 363 CO que la qualification de contrat d'entreprise est exclue; la doctrine actuelle considère qu'il s'agit alors d'un contrat innommé (ATF 127 III 519 c. 2b et les références citées). Lorsque le litige porte sur le caractère onéreux du contrat, il incombe à l'entrepreneur, conformément à la règle contenue à l'art. 8 CC, de prouver qu'une rémunération a été convenue (ATF 127 III 519 c. 2b ; Gauch, Le contrat d'entreprise, adaptation française par Benoît Carron, Zürich 1999, n. 112, p. 34; Tercier, Les contrats spéciaux, 2e éd., n. 3642, p. 447; Bühler, Commentaire zurichois, n. 68 ad art. 363 CO; Zindel/Pulver, Commentaire bâlois, 2e éd., n. 5 ad art. 363 CO). Selon la jurisprudence et la doctrine, le paiement d'un prix peut être convenu tacitement; tel est notamment le cas lorsque l'on peut

- 24 - déduire des circonstances du cas d'espèce que l'ouvrage en question suppose habituellement une rémunération (Chaix, in Thévenoz/Werro, Commentaire Romand, Code des Obligations I, Bâle 2003, n. 4 ad art. 363 CO, p. 1860 ; Peter Gauch, op. cit., n. 113 p. 35). Les circonstances permettent assurément de présumer du caractère onéreux de la prestation contractuelle fournie par un entrepreneur, lorsque celle-ci entre dans le cadre de ses activités commerciales ou de sa profession (Gauch, op. cit., n. 113 p. 35; Chaix, op. cit., n. 4 ad art. 363 CO p. 1860). Cette présomption est réfragable en ce sens que la partie adverse peut apporter la contre-preuve du fait présumé. La contre-preuve n'a pas à convaincre le juge, mais doit affaiblir la preuve principale en semant le doute dans l'esprit du juge (TF 4C.285/2006 du 2 février 2007 c. 2.2 ; ATF 130 III 321 c. 3.4). Cette présomption en faveur d'un contrat conclu à titre onéreux ne tombe pas du simple fait que les parties avaient noué entre elles des liens d'amitié; l'expérience montre, en effet, que, même entre amis, les prestations commerciales ou professionnelles (lorsqu'elles dépassent

une certaine ampleur) sont fournies à titre onéreux (Gauch, op. cit., n. 113 p. 35; Chaix, op. cit., n. 4 ad art. 363 CO p. 1860; cf. ATF 119 II 40). e) En l'espèce, la défenderesse a effectué un travail conséquent, allant bien au-delà de l'élaboration d'une simple offre, pour la réalisation d'un projet de véranda en annexe de la villa des demandeurs, villa qu'elle avait réalisée sans qu'il soit prétendu que cette réalisation était à l'époque intervenue à titre gratuit. Elle a ainsi dressé un projet pour la mise à l'enquête (comprenant une élévation et des plans au 1/100), adressé des appels d'offres sommaires à différents entrepreneurs et déposé une demande de permis de construire, lequel permis a été accordé. La valeur de ces prestations a été estimée, dans le rapport de l'expert S. \_\_\_\_\_ du 22 février 2010, à 14'100 fr. TVA comprise. Force est d'admettre que, lorsque des prestations d'une telle étendue sont exécutées, elles sont communément fournies à titre onéreux, ce d'autant plus quand elles ont été réalisées dans le cadre de l'activité professionnelle du cocontractant. On doit d'autant plus l'admettre qu'en l'espèce, la défenderesse avait adressé aux demandeurs un devis estimatif du 14 juillet 2006 dans lequel figure un poste exprès sur les

- 25 - honoraires d'architecte. Certes, ce poste englobe l'ensemble des prestations d'architecte pour la réalisation de la véranda projetée, y compris toutes les prestations que la défenderesse n'a pas eu à fournir dès lors que la véranda n'a finalement pas été réalisée bien que le permis de construire ait été délivré. Toutefois, le principe de la confiance interdit au destinataire de prestations d'architecte de partir de l'idée qu'une activité d'une certaine ampleur, déployée pour l'établissement d'un projet de construction, ne doit pas être rémunérée si le projet n'est finalement pas réalisé où si les prestations d'architecte dans la phase de la réalisation sont confiées à un autre architecte (ATF 119 II 40 c. 2a). En définitive, quand bien même V. \_\_\_\_\_ tutoyait les demandeurs, l'ensemble des circonstances conduit à tenir pour établi que les prestations de la défenderesse, déjà dans la phase précédant la délivrance du permis de construire, étaient fournies à titre onéreux. Le fait que la défenderesse a envoyé sa note d'honoraires le 3 mars 2008, soit presque deux ans après ses prestations, n'y change rien, étant d'ailleurs rappelé que selon l'art. 127 CO, l'action en paiement de l'entrepreneur se prescrit par dix ans. f) Dès lors qu'il est ainsi établi que l'on est en présence d'un contrat d'entreprise et que la défenderesse a droit à une rémunération pour les prestations accomplies, il reste à fixer la quotité de cette rémunération. Les demandeurs soutiennent que les allégués de la défenderesse sur la rémunération, soumis à la preuve par expertise, étaient basés sur la norme SIA 102/1984 (aII. 102), qui serait dépassée depuis longtemps déjà, puisqu'elle a été remplacée par la norme SIA 102/2001, puis par la norme SIA 102/2003, cette dernière adoptant un système de rémunération particulier. L'expert, lié par les allégués de la défenderesse, aurait ainsi examiné le travail de celle-ci sous l'angle de la norme SIA 102/1984. Dès lors, selon les demandeurs, si l'expert aboutit à un montant de 14'400 fr., ce chiffre ne vaudrait rien, car non seulement la norme sur laquelle la défenderesse se fonde est dépassée, mais, au surplus, la norme SIA n'est pas l'expression d'un usage ou d'une

- 26 - réglementation liant des parties qui n'auraient pas convenu expressément de s'y soumettre (mémoire de réponse, p. 7-8). Il résulte du rapport d'expertise du 22 février 2010 que l'expert S. \_\_\_\_\_ a effectivement calculé la rémunération due à la défenderesse sur la base de la description des prestations selon la norme SIA 102/1984, en analysant les différentes prestations partielles effectivement réalisées par la défenderesse (dans la phase de l'avant-projet, dans la phase du projet et dans la phase préparatoire de l'exécution), pour arriver à la conclusion que la défenderesse avait fourni un total de parts de prestations

partielles correspondant à 26% des prestations qui auraient dû être fournies sur l'ensemble de la réalisation si celle-ci avait été menée à terme. Ainsi, partant d'un montant soumis à honoraires de 315'000 fr. (soit 90% du montant du devis estimatif de 350'000 fr.), d'un taux à bien plaie de 16% + TVA appliqué dans la note d'honoraires du 3 mars 2008 et de prestations représentant 26% du total, l'expert a abouti à des honoraires de 14'100 fr., TVA à 7,6% incluse. g) Il résulte du devis estimatif du 14 juillet 2006, joint au rapport d'expertise du 22 février 2010, que ce devis comporte un poste « honoraires architecte » de 65'000 fr. sur un montant de travaux estimé à 350'000 fr. sans TVA (376'600 fr. TVA incluse), ce qui correspond à 18.57% du montant soumis à honoraires. On doit donc admettre que les parties ont convenu d'une rémunération de la défenderesse correspondant à 18.57% du coût total de l'ouvrage pour toutes les prestations d'architecte qui auraient été fournies jusqu'au terme de la réalisation de l'ouvrage. Il est constant que dans sa note d'honoraires du 3 mars 2008, la défenderesse a facturé ses prestations sur la base d'un taux de 16% + TVA, alors que selon la norme SIA 102/1984 – qui prévoit une rémunération en pourcentage du coût de l'ouvrage lorsque celui-ci dépasse 100'000 fr. –, les honoraires pour une construction de 376'600 fr. se situent entre 19.99% et 19.42% du coût de l'ouvrage. Dans ces conditions, il importe peu que la défenderesse n'ait pas établi que les parties aient expressément convenu de se soumettre à

- 27 - la norme SIA 102/1984. En effet, il s'agit uniquement de fixer la rémunération due à la défenderesse pour les prestations partielles qu'elle a fournies, au regard de la rémunération qui aurait été la sienne si la réalisation de la véranda avait été menée à terme. Pour cela, il faut déterminer les prestations partielles fournies par rapport à des prestations complètes pour un ouvrage entièrement réalisé, et on ne voit pas ce qui s'oppose à ce que cette détermination soit faite à l'aide des catégories de prestations détaillées dans la norme SIA 102/1984. Il n'y a donc pas lieu de s'écarter des constatations de l'expert judiciaire sur ce point. Quant au taux de 16 % (hors TVA) retenu pour fixer la rémunération, il est inférieur au taux qui résulte du devis estimatif du 14 juillet 2006 et ne prête pas le flanc à la critique. Pour ces raisons, la rémunération due à la défenderesse peut être fixée, conformément aux conclusions de l'expertise judiciaire, à 14'100 fr., TVA à 7,6 % incluse. 7. En conclusion, le recours doit être partiellement admis et le jugement réformé aux chiffres II, III et V de son dispositif ainsi que complété par un chiffre III bis, en ce sens que la conclusion reconventionnelle de la défenderesse est partiellement admise (II), que la recourante doit verser aux intimés, créanciers solidaires, la somme de 8'967 fr. 50 avec intérêt à 5 % l'an dès le 7 décembre 2007 (III), que les intimés, solidairement entre eux, doivent verser à la recourante la somme de 14'100 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 7 mai 2008 (IIIbis), qu'ils doivent lui verser des dépens réduits arrêtés au montant de 12'518 fr. 30 (soit 6'000 fr. à titre de participation aux honoraires de son conseil, plus 456 fr. de TVA, 600 fr. de débours, plus 45 fr. 60 de TVA et 5'416 fr. 70 en remboursement des deux tiers de ses frais de justice [art. 91 et 92 CPC- VD]) (V), le jugement étant confirmé pour le surplus. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 620 fr. (art. 232 al. 1 aTFJC [Tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984]).

- 28 - Vu le sort du recours, la recourante a droit à des dépens de deuxième instance d'un montant de 2'600 fr. (art. 91 et 92 CPC-VD ; art. 2 al. 1 ch. 33, et 3 TA v [tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens]). Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce : I. Le recours est partiellement admis. II. Le jugement est réformé aux chiffres II, III et V de son dispositif et

complété par un chiffre III bis comme il suit : II. La conclusion reconventionnelle de la défenderesse est partiellement admise. III. X. \_\_\_\_\_ SA doit verser à A.K. \_\_\_\_\_ et B.K. \_\_\_\_\_, créanciers solidaires, la somme de 8'967 fr. 50 (huit mille neuf cent soixante sept francs et cinquante centimes), avec intérêt à 5% l'an dès le 7 décembre 2007. III bis. A.K. \_\_\_\_\_ et B.K. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, doivent verser à X. \_\_\_\_\_ SA la somme de 14'100 fr. (quatorze mille cent francs), avec intérêt l'an à 5% dès le 7 mai 2008. V. A.K. \_\_\_\_\_ et B.K. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, doivent verser à X. \_\_\_\_\_ SA la somme de 12'518 fr. 30 (douze mille cinq cent dix-huit francs et trente centimes) à titre de dépens.

- 29 - Le jugement est confirmé pour le surplus. III. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 620 fr. (six cent vingt francs). IV. Les intimés A.K. \_\_\_\_\_ et B.K. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, doivent verser à la recourante X. \_\_\_\_\_ SA la somme de 2'600 fr. (deux mille six cents francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière : Du 7 septembre 2011 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. La greffière :

- 30 - Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies à : - Me Bernard de Chedid (pour X. \_\_\_\_\_ SA), - Me Daniel Pache (pour A.K. \_\_\_\_\_ et B.K. \_\_\_\_\_). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois. La greffière :

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