

## **VD\_GERICHTE PT14.050425 vom 29. März 2018**

VD Tribunal cantonal, 2018-03-29, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_PT14.050425](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PT14.050425)

FR: VD\_GERICHTE PT14.050425 du 29 mars 2018

IT: VD\_GERICHTE PT14.050425 del 29 marzo 2018

### **Erwägungen**

#### **E. 3**

L'appelante fait valoir que les premiers juges auraient omis à tort de constater le renvoi par les dispositions du contrat de construction (DCC) à la « Honorarordnung für Architekten und Ingenieure » dans sa version du 30 avril 2009 (HOAI).

- 16 - Le grief est infondé, les premiers juges ayant dûment fait mention des art. 2.11 et 2.12 DCC qui renvoient expressément aux dispositions de l'HOAI. Savoir les conséquences qui peuvent en être tirées relève du droit et non du fait.

#### **E. 4**

L'appelante soutient que les premiers juges auraient exclu l'administration de la preuve par titre, soit une copie de l'HOAI (pièce 118), au motif que la pièce serait rédigée en allemand. Là encore, le grief est infondé. Les premiers juges ont en effet relevé, mais sans en tirer de conséquences juridiques, que la pièce était un document en allemand de 56 pages. Ils ont en réalité considéré que l'appelante n'avait pas indiqué sur quelles dispositions concrètes de ce tarif se fondaient ses allégations sur le bien-fondé de sa facturation, ce qui n'est pas contesté en appel. L'appelante ne le précise pas davantage en appel et il n'appartenait pas aux premiers juges de fouiller dans ce document de 56 pages quelles dispositions pourraient éventuellement servir la thèse de la partie concernée. L'appelante mentionne certes le § 33 HOAI dans ses écritures, mais sans développer en quoi cette disposition fonderait concrètement ses prétentions. Or il ne suffit pas, à l'appui des allégués, de renvoyer globalement aux pièces déposées (TF 4A 261/2017 du 30 octobre 2017 consid. 4.3 ; TF 4A\_252/2016 du 17 octobre 2016 consid. 2.2 et réf. ; TF 4A\_552/2015 du 25 mai 2016 consid. 2.6).

#### **E. 5**

L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir retenu à tort que les conditions d'application de l'art. 2.12 DCC étaient réalisées, de sorte que les intimés pouvaient s'en prévaloir pour résilier le contrat. Elle estime en effet que les intimés n'étaient pas dans l'impossibilité d'acquérir le terrain au moment de la résiliation, puisque le vendeur leur avait proposé de prolonger le délai du contrat de promesse de vente. Elle soutient en outre que pour pouvoir résilier le contrat d'entreprise en se

- 17 - fondant sur l'art. 2.12 DCC, les intimés auraient dû au préalable chercher en vain à acquérir un autre terrain.

##### **E. 5.1.1**

Selon l'art. 2.12. DCC, en cas d'impossibilité pour le maître de l'ouvrage d'acquérir le terrain de construction prévu ou un autre terrain à la conclusion du contrat, et si ceci est le motif de la résiliation du contrat de construction par le maître de l'ouvrage, P. \_\_\_\_\_ ne facturera

à ce dernier que les coûts encourus justifiables jusqu'à cette date, les prestations d'architecte et d'ingénieurs réalisées étant calculées en fonction de l'HOAI. L'obligation de payer un dédommagement forfaitaire devient caduque.

### **E. 5.1.2**

En cas de litige sur l'interprétation d'un accord de volonté, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO). Cette volonté contractuelle commune peut ressortir de l'ensemble des circonstances qui ont conduit à la conclusion du contrat, telles que les négociations, la correspondance et toute autre manifestation de volonté. Une attitude convergente des parties postérieurement à la conclusion peut également indiquer l'existence d'un consensus (Winiger, Commentaire romand CO I, n. 25 et 34 ad art. 18 CO). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si leurs volontés intimes divergent, il faut interpréter les déclarations faites et les comportements selon le principe de la confiance. Le juge doit alors rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi compte tenu de l'ensemble des circonstances; le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de ses déclarations ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1 et la jurisprudence citée). Pour trancher cette question, il faut se fonder sur le contenu de la manifestation de volonté et sur les circonstances, étant

- 18 - précisé que seules sont déterminantes à cet égard les circonstances qui ont précédé ou entouré la manifestation de volonté, à l'exclusion des événements postérieurs (ATF 133 III 361 consid. 2.2.1 et la jurisprudence citée). Selon une jurisprudence constante, le sens d'un texte, apparemment clair, n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut en effet résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou des circonstances que le texte de ladite clause ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Il n'y a cependant pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les parties lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (ATF 133 III 361 consid. 2.2.1; ATF 130 III 417 consid. 3.2, rés. in JdT 2004 I 268; ATF 129 III 118 consid. 2.5, JdT 2003 I 144).

### **E. 5.2**

Aucune constatation n'a été faite sur la volonté réelle des parties, s'agissant de l'interprétation de la notion d'impossibilité au sens de l'art. 2.12 DCC. L'interprétation doit dès lors se faire selon le principe de la confiance. Les premiers juges se sont référés à la définition du Larousse, selon laquelle l'impossibilité est le caractère de ce qui est impossible à faire ; est impossible ce qui ne peut être réalisé. En matière d'impossibilité d'exécution, l'art. 119 CO prévoit que l'obligation s'éteint lorsque l'exécution en devient impossible par suite de circonstances non imputables au débiteur. Lorsque l'impossibilité est relative, comme en l'espèce, à l'acquisition d'un terrain prévu, elle doit être mise en relation avec les conditions contractuelles d'acquisition de ce terrain. On peut retenir que l'impossibilité doit se définir comme le fait de ne pouvoir réaliser l'acquisition selon les modalités d'acquisition prévues ; en outre, cette impossibilité ne doit pas être imputable au maître de l'ouvrage.

### **E. 5.3**

En l'espèce, l'acquisition par les intimés du terrain à construire a fait l'objet d'une promesse de vente et d'achat conclue le 26 février 2013 avec le propriétaire de la parcelle [...] et les parties à l'acte ont

- 19 - subordonné l'exécution de leurs engagements respectifs à l'obtention par les promettants-acheteurs d'un permis de construire pour une villa « conforme au règlement communal », la durée de la promesse de vente étant fixée au 31 décembre 2013. Se fondant sur le témoignage du vendeur de la parcelle, qui avait expliqué avoir restitué l'acompte aux intimés au motif que la promesse de vente et d'achat était arrivée à échéance alors qu'un recours contre le permis de construire était encore pendant, les premiers juges ont retenu que la volonté réelle des parties à l'acte de vente du 26 février 2013 était de ne pas considérer la vente comme conclue du seul fait de la délivrance de ce permis. Ils ont ajouté qu'une interprétation selon le principe de la confiance n'aboutirait pas à un autre résultat : la raison d'être de la condition à laquelle était soumise la vente étant le droit pour les acquéreurs de construire sur leur futur terrain, ceux-ci pouvaient de bonne foi interpréter les termes de la convention en ce sens que la vente ne déploierait d'effet que s'ils obtenaient une autorisation de construire entrée en force. Cette appréciation ne prête pas le flanc à la critique et doit être confirmée. C'est en vain que l'appelante se prévaut de l'arrêt ATF 133 III 61 consid. 2.2.1 pour contester qu'il puisse être tenu compte du témoignage du vendeur H. \_\_\_\_\_ postérieur à la conclusion du contrat et de la restitution de l'acompte versé. Lorsqu'il s'agit d'établir la volonté réelle des parties, des éléments postérieurs au contrat peuvent en effet être retenus (ATF 132 III 626 consid. 3.1), l'arrêt ATF 133 III 61 cité par l'appelante ne concernant que l'interprétation selon le principe de la confiance. De toute manière, c'est à tort que l'appelante soutient que le permis aurait été exécutoire jusqu'à l'avis du juge instructeur de la CDAP du 27 août 2013, une décision administrative ne devenant exécutoire qu'à compter du jour où elle est définitive, car ne pouvant plus être contestée par une voie de droit ordinaire (Dubey/Zufferey, Droit administratif général, n° 987 p. 348). Selon l'art. 58 LPA-VD, une décision est exécutoire lorsqu'elle ne peut plus être attaquée par une voie de droit ordinaire (let. a) ou lorsque la voie de droit ordinaire n'a pas d'effet suspensif (let. b) ou lorsque l'effet suspensif est retiré (let. c). Dès lors que le recours à la CDAP

- 20 - a effet suspensif (art. 80 al. 1 LPA-VD auquel renvoie l'art. 99 LPA-VD), la décision n'est pas exécutoire tant que le délai de recours n'est pas écoulé (Bovay/Blanchard/Grisel/Rapin, Procédure administrative vaudoise, n. 2.1 ad art. 80 LPA-VD). Comme un recours ayant effet suspensif a été déposé en temps utile, la décision de permis n'était pas exécutoire à l'échéance du 31 décembre 2013 et la condition suspensive de la vente n'était pas réalisée à cette date. Dans ce sens, l'acquisition de la parcelle doit être considérée comme impossible à la date butoir du 31 décembre 2013, respectivement au moment de la résiliation, sans que l'on puisse en imputer la responsabilité aux intimés. Reste à déterminer si l'art. 2.12. DCC implique seulement qu'au moment de la résiliation, le maître ne puisse pas acheter le terrain prévu. Les premiers juges ont considéré qu'on ne voyait pas que cette clause impose au maître des démarches particulières avant de pouvoir invoquer l'impossibilité, comme notamment d'accepter de proroger la promesse de vente au-delà de la durée convenue initialement. Cette interprétation peut être confirmée. En effet, le contrat portait sur la construction d'une maison individuelle avec sous-sol sur la parcelle [...] de la commune [...], de sorte que l'« impossibilité » selon l'art. 2.12. DCC se référerait uniquement à l'acquisition de cette parcelle. Cette vente n'a cependant pas pu se

réaliser dans le délai fixé au 31 décembre 2013 par les parties, sans que celles-ci n'en soient responsables. Les intimés n'avaient ainsi pas de devoir d'accepter une prolongation de la promesse et d'être ainsi maintenus dans l'incertitude pour une durée indéterminée, la délivrance d'un permis de construire faisant l'objet d'une procédure de recours dont le sort était à l'époque incertain. On ne saurait dès lors retenir que l'impossibilité serait imputable aux intimés, quand bien même le vendeur avait proposé une prolongation de la promesse que les intimés n'avaient aucune obligation d'accepter. Comme les premiers juges l'ont retenu, si l'appelante entendait pouvoir exiger des intimés qu'ils démontrent avoir entrepris toutes les démarches envisageables, au-delà des obligations contractuelles résultant du contrat de vente, pour acquérir le terrain litigieux, elle aurait dû le mentionner clairement dans ses conditions générales.

- 21 - Par ailleurs, ainsi que cela ressort de la lettre de résiliation du 28 janvier 2014, la résiliation est intervenue en raison du fait que la promesse de vente et d'achat était devenue caduque au 31 décembre 2013. C'est bien l'impossibilité d'acquérir le terrain en temps utile qui a conduit les intimés à résilier le contrat d'entreprise. Le motif pour lequel les intimés ont refusé l'offre de prolongation de délai, soit qu'il y avait des voisins prêts à recourir jusqu'au Tribunal fédéral de sorte que la cohabitation serait difficile, est sans pertinence, étant relevé que les intimés n'avaient de toute manière aucun devoir juridique d'accepter une telle prolongation.

## **E. 6**

L'appelante conteste la quotité de la créance arrêtée en sa faveur par les premiers juges en application de l'art. 2.12. DCC. Comme déjà relevé ci-dessus, seule sa conclusion subsidiaire, portant sur un montant de 19'700 fr. au titre de la rémunération des prestations d'architecte qu'elle a effectuées pour les intimés, est recevable (cf. consid. 1.3 supra).

### **E. 6.1**

Selon la jurisprudence, si nécessaire, le juge arrête une rémunération objectivement proportionnée aux services rendus, en tenant compte notamment du genre et de la durée de la mission accomplie, de son importance et de ses difficultés, et de la responsabilité assumée par l'architecte (TF 4A\_230/2016 du 17 septembre 2013 consid. 2).

### **E. 6.2**

En l'espèce, les premiers juges se sont écartés de l'expertise, au motif que l'estimation des honoraires avait été effectuée d'après la norme SIA 102 qui n'était pas applicable en l'espèce, seuls les coûts effectifs pouvant être facturés conformément à l'art. 2.12 DCC. Il ressort de cette disposition que l'appelante ne facturera que les coûts encourus justifiables jusqu'à la résiliation du contrat, étant précisé que les prestations d'architecte et d'ingénieurs réalisées sont calculées en fonction de l'HOAI. Les coûts facturables ne concernent dès

- 22 - lors pas seulement les coûts effectifs payés à des tiers, comme semblent l'admettre les premiers juges, mais englobe les prestations d'architecte. Si un calcul selon l'HOAI n'a pas pu être effectué par l'expert, faute d'éléments suffisants, celui-ci a retenu qu'un montant de 19'700 fr., correspondant à 452 fr. de travail estimées au taux de 135 fr./heure, soit à 61'000 fr. d'honoraires x 32,5% (les phases de l'avant-projet, du projet de la procédure de demande de permis représentant 32,5% du total des honoraires), constituait une rémunération adéquate. Dès lors que le calcul effectué l'a été en fonction d'un coût total des honoraires tel qu'estimé par un homme de l'art, qui est, dans le principe, la méthode résultant de l'HOAI, il

est admissible de le suivre, même si le pourcentage des travaux retenus l'a été en référence à la norme SIA 102, qui n'est pas applicable en l'espèce. Le montant auquel parvient l'expert apparaît objectivement proportionné aux services rendus et peut être retenu. En revanche, il n'y a pas lieu de le majorer selon la norme SIA 102 en cas de rupture par le mandant, comme le propose l'expert. L'appelante ne le plaide d'ailleurs à juste titre pas. Par ailleurs, il n'y a pas lieu d'ajouter les frais effectifs encourus tels que retenus par les premiers juges, ceux-ci concernant des prestations qui entraînent dans les tâches de l'architecte et qui sont rémunérées par le montant de 19'700 francs. L'appelante ne plaide d'ailleurs pas le contraire. Par conséquent, l'appelante ayant reçu 69'562 fr. 95 d'acomptes au total, elle devra restituer aux intimés la différence, soit 49'862 fr. 95 (69'562 fr. 95 - 19'700 fr.), avec intérêt à 5% l'an dès le 16 février 2014.

#### **E. 6.9**

heures le temps consacré à la procédure de deuxième instance, soit 1.7 heures entre le 6 novembre et le 20 décembre 2017 et 5.2 heures du 5 au 18 janvier 2018. Au vu de la nature du litige et des opérations alléguées, le temps annoncé peut être admis. Au tarif horaire de 180 fr. (art. 2 al. 1 let. a RAJ [règlement sur l'assistance judiciaire en matière civile du 7 décembre 2010 ; RSV 211.02.03]), l'indemnité de Me Cheseaux sera arrêtée à 1'242 fr., montant auquel s'ajoutent les débours allégués par 37 fr. 95 (17 fr. 50 assumés en 2017 et 20 fr. 45 en 2018) ainsi que la TVA sur le tout, respectivement à 8% pour les opérations réalisées en 2017, par 25 fr. 90, et à 7,7% pour celles réalisées en 2018, par 73 fr. 65, soit un total arrondi à 1'380 francs. Les bénéficiaires de l'assistance judiciaire sont, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenus au remboursement des frais judiciaires et de l'indemnité au conseil d'office mis à la charge de l'Etat.

- 24 -

#### **E. 7.1**

En définitive, l'appel doit être partiellement admis et le jugement réformé au chiffre I de son dispositif dans le sens des considérants. La répartition des frais judiciaires de première instance peut être confirmée, les intimés obtenant plus de 70% de leurs conclusions actives (ils réclamaient 69'562 fr. 95) alors que l'appelante n'obtient rien sur ses conclusions actives de 42'887 francs.

- 23 - À l'issue de la procédure de deuxième instance, l'appelante obtient environ un dixième de ses prétentions initiales (12'987 fr. de plus qu'accordé en première instance [19'700 fr. - 6'713 fr.] sur les 112'000 fr. qu'elle réclamait dans sa demande). Compte tenu de l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'057 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]), seront répartis à raison de neuf dixièmes, soit 1'852 fr., pour l'appelante et d'un dixième, soit 205 fr. pour les intimés, solidairement entre eux. Ces derniers plaidant au bénéfice de l'assistance judiciaire, leur part des frais judiciaires sera provisoirement assumée par l'Etat.

#### **E. 7.2**

En sa qualité de conseil d'office des intimés, Me Marc Cheseaux a droit à une rémunération équitable pour ses opérations et débours dans la procédure d'appel (art. 122 al. 1 let. a CPC). Il a produit, le 18 janvier 2018, la liste de ses opérations estimant à

#### **E. 7.3**

La charge des dépens est évaluée à 2'000 fr. pour chaque partie, de sorte que, compte tenu de ce que les frais doivent être mis à la charge de l'appelante par neuf dixièmes et à la charge des intimés par un dixième, l'appelante versera aux intimés, créanciers solidaires, la somme de 1'600 fr. (9/10 – 1/10) à titre de dépens de deuxième instance.

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