

# VS\_GERICHTE C1 19 194 vom 8. September 2021

VS Kantonsgericht, 2021-09-08, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs\\_gerichte\\_C1\\_19\\_194](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_C1_19_194)

FR: VS\_GERICHTE C1 19 194 du 8 septembre 2021

IT: VS\_GERICHTE C1 19 194 del 8 settembre 2021

## Regeste

C1 19 194 JUGEMENT DU 8 SEPTEMBRE 2021 Tribunal cantonal du Valais Cour civile II Béatrice Neyroud, présidente ; Mélanie Favre, greffière en la cause X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_, demandeurs et appelants, représentés par Maître M \_\_\_\_\_ contre Z \_\_\_\_\_, défenderesse et appelée, représentée par Maître N \_\_\_\_\_, avocate (Vente, échange & donation) appel contre le jugement du 16 juillet 2019

## Erwägungen

### E. 2

Au moment des faits, l'appelée était propriétaire de deux terrains non construits situés à C \_\_\_\_\_, dont de la parcelle no xxx d'une surface de 642 m<sup>2</sup>, située en bordure de zone à bâtir (p. 5, all. no 5 et p. 6, all. no 7 ; p. 26-57). En avril 2016, le plan d'aménagement était en cours de révision (p. 27). Les appelants, parents de trois enfants mineurs, étaient à la recherche d'un terrain à bâtir pour y construire une maison. Le demandeur en avait fait part à D \_\_\_\_\_. Celui-ci, qui possédait un terrain voisin à l'une des parcelles de l'appelée, l'a contactée pour savoir si elle était d'accord de le vendre. Celle-ci lui a répondu négativement en ce qui concerne ce fonds, mais lui a dit qu'elle était également propriétaire de la parcelle no xxx qu'elle était disposée à vendre (Z \_\_\_\_\_, p. 202, rép. 9-10). D \_\_\_\_\_ en a fait part à l'appelant. En mars 2016, E \_\_\_\_\_, frère du demandeur, a contacté Z \_\_\_\_\_ (p. 81, all. no 60-62 ; Z \_\_\_\_\_, p. 202, rép. 9-10). L'appelant a ensuite rencontré l'appelée le 11 avril 2016, en compagnie de son frère E \_\_\_\_\_ (p. 81, all. nos 64-65 ; Z \_\_\_\_\_, p. 202, rép. 9-10). La défenderesse a offert un prix de 130 fr./m<sup>2</sup>, soit un montant total de 83'460 francs (p. 7, all. no 15). L'appelant a proposé à la défenderesse de signer une promesse de vente pour le prix offert conditionnée à l'obtention d'un permis de construire une villa (p. 7, all. no. 12). L'appelée a sollicité un délai de réflexion (Z \_\_\_\_\_, p. 202, rép. 9-10). A la suite de l'entrevue, la défenderesse a fait part de son refus de conclure une promesse de vente conditionnelle, tout en confirmant sa volonté de s'engager pour une vente ferme pour le prix offert (p. 7, all. no 16), ce que les demandeurs ont accepté.

- 5 -

### E. 3

Par la suite, la défenderesse n'a plus eu de contacts directs avec les demandeurs, mais uniquement avec F \_\_\_\_\_, père du demandeur (p. 84, all. no 90 et p. 106 dét. ad all. no 90 ; X \_\_\_\_\_, p. 201, rép. 1). Celui-ci est gérant de la société G \_\_\_\_\_ Sàrl, de siège social à H \_\_\_\_\_, active dans toutes les opérations immobilières, notamment la location, l'achat, la vente, la promotion, le courtage, ainsi que l'exploitation d'un bureau immobilier. E \_\_\_\_\_ en est l'associé unique (p. 25) et l'administrateur (F \_\_\_\_\_,

p. 177, rép. 17). En procédure, la défenderesse a expliqué n'avoir pas eu un bon feeling avec F \_\_\_\_\_, sans toutefois lui signifier qu'elle était dérangée par son attitude. A la suite de l'entente trouvée, la défenderesse a eu deux contacts téléphoniques avec F \_\_\_\_\_ (p. 82, all. nos 68 et 73). Lors du second, celui-ci lui a demandé les papiers relatifs à l'existence d'une servitude (p. 82, all. no 73). Le 26 avril ou le 2 mai 2016, la défenderesse s'est rendue dans les locaux de G \_\_\_\_\_ Sàrl (p. 8, all. no 19 ; p. 83, all. no 77 ; Z \_\_\_\_\_, p. 204, rép. 69-77). A cette occasion, elle a remis à F \_\_\_\_\_ l'original de la déclaration des charges daté du 15 avril 2016 (p. 8, all. no 20 ; p. 83, all. no 79 ; p. 29 ; p. 37). Celui-ci a prélevé du dossier de la défenderesse une copie du procès-verbal de mutation no 2181 établi à la suite d'une modification de limite et de la création d'un droit de passage (p. 83, all. no 80-81 ; p. 38ss).

#### **E. 4**

Le 20 avril 2016, F \_\_\_\_\_ s'est procuré l'extrait de cadastre (p. 83, all. no 78 ; p. 26). En avril 2016, G \_\_\_\_\_ Sàrl a sollicité de la commune de A \_\_\_\_\_ une attestation de zone établie le 22 avril 2016. Le commune a facturé à la société 40 fr. le 26 avril 2016 (p. 13-14, all. nos 39-40 ; p. 27 ; p. 64). En mai 2016, F \_\_\_\_\_, a pris contact avec le notaire I \_\_\_\_\_ (I \_\_\_\_\_, p. 171, rép. 1 ; p. 173-174, rép. 8-10 ; F \_\_\_\_\_, p. 182, rép. 36, p. 191, rép. 62 ; p. 47). L'homme de loi a établi un projet d'acte (p. 32ss), qu'il a adressé par mail en juin 2016 (p. 29) à F \_\_\_\_\_ (F \_\_\_\_\_, p. 182, rép. 35). Celui-ci a ensuite envoyé le projet par courrier à l'appelée (F \_\_\_\_\_, p. 183, rép. 39). Après en avoir pris connaissance, elle a donné à la fin du mois de juin ou au début du mois de juillet 2016 à F \_\_\_\_\_ son accord, en lui disant qu'il pouvait aller de l'avant, alors même que, selon ses déclarations, elle avait des doutes et se sentait très mal (Z \_\_\_\_\_, p. 203, rép. 28).

- 6 - Le 18 juillet 2016, G \_\_\_\_\_ Sàrl a demandé à J \_\_\_\_\_ SA de lui fournir le plus rapidement possible une copie du plan de situation officiel pour la parcelle no xxx (p. 65). J \_\_\_\_\_ SA a facturé le 5 août 2016 133 fr. 90 (p. 66). G \_\_\_\_\_ Sàrl a chargé l'atelier d'architecture K \_\_\_\_\_ SA de réaliser un avant-projet. Celui-ci a établi le 24 août 2016 un avant-projet (p. 48ss).

#### **E. 5**

Le 27 juillet 2016, F \_\_\_\_\_, après s'être concerté avec le notaire, a proposé à la défenderesse la date du 25 août 2016 pour la signature de l'acte (p. 11, all. no. 33 ; p. 58). L'appelée n'étant pas disponible entre le 18 et le 27 août 2016, elle a proposé que la conclusion du contrat intervienne avant ou après cette période (p. 11, all. no 34 ; p. 59). Il a été convenu que F \_\_\_\_\_ la recontacte dès le 29 août 2016 (p. 12, all. nos 36-38 ; p. 60). Le 26 août 2016, la défenderesse a téléphoné à F \_\_\_\_\_ pour l'informer de sa décision de renoncer à la vente, en raison du prix trop bas (p. 12, all. no 40 ; F \_\_\_\_\_, p. 185, rép. 44). En procédure, elle a motivé sa décision d'une part par le fait qu'elle avait pris conscience que le prix offert était inférieur aux prix du marché et d'autre part par le fait que E \_\_\_\_\_ et F \_\_\_\_\_, lequel avait fait faillite vingt ans auparavant, avaient poursuivi les négociations à l'exclusion de l'appelant. Effectivement, F \_\_\_\_\_ a été mis en faillite en 1998 et la liquidation de sa faillite a laissé un découvert de plusieurs millions de francs (p. 135 ss et annexe). Par la suite, F \_\_\_\_\_ a contacté L \_\_\_\_\_, membre de la Commission de taxation, pour s'informer de la valeur vénale du terrain (L \_\_\_\_\_, p. 175, rép. 14 ; F \_\_\_\_\_, p. 185, rép. 45).

## **E. 6**

Pour ses services, l'atelier d'architecture K \_\_\_\_\_ SA a établi le 13 septembre 2016 à l'intention de G \_\_\_\_\_ Sàrl une situation d'honoraires de 10'000 fr. (p. 67) et a transmis une facture de J \_\_\_\_\_ SA du 9 septembre 2016 pour l'établissement du plan topographique d'un montant de 378 francs (p. 67-68).

## **E. 7**

Dans un courrier recommandé du 20 septembre 2016 adressé à la défenderesse (p. 31) et rédigé à la première personne du pluriel, F \_\_\_\_\_ a retracé la chronologie des pourparlers et des démarches entreprises, a indiqué que, renseignements pris auprès la commission de taxation de la commune de A \_\_\_\_\_, le prix convenu était légèrement supérieur aux prix pratiqués dans le voisinage et a chiffré à plus de 15'000 fr. les frais investis en vue de cette transaction. Il invitait la défenderesse à revoir sa position en lui impartissant un délai de 10 jours avant d'introduire une action (p. 29-30).

- 7 - La défenderesse n'ayant pas répondu, F \_\_\_\_\_, avec pour adresse G \_\_\_\_\_ Sàrl, l'a sommée le 18 octobre 2016 de s'acquitter de la somme de 12'204 fr. 30 en lui impartissant un délai de dix jours (p. 61-62). Le 21 octobre 2016, le notaire I \_\_\_\_\_ a envoyé à la défenderesse sa note d'honoraires de 350 fr. 30 (p. 93-94). Le 30 octobre 2016, G \_\_\_\_\_ Sàrl a adressé aux demandeurs un décompte comprenant sa propre rémunération et les frais engagés en vue du projet immobilier à construire sur la parcelle no xxx, d'un montant de 15'704 fr. 30 (p. 69). Le courrier précisait : « Ce décompte vous ait transmis car vous nous avez informés que vous alliez introduire une procédure à l'encontre de Z \_\_\_\_\_ pour non-respect des engagements pris » (p. 70). Le 14 décembre 2016, Me O \_\_\_\_\_, mandaté par les appelants a encore une fois sommé l'appelée de s'acquitter du montant de 16'204 fr. 30, comprenant 500 fr. de frais d'avocat, pour le 31 décembre 2016 au plus tard (p. 63). Par courrier du 10 janvier 2017, le mandataire de la défenderesse a contesté ces prétentions (p. 95). De son côté, le mandataire de l'appelée a établi le 3 octobre 2017 une note de frais et d'honoraires de 1998 fr., avant déduction des provisions versées, pour les services rendus du 7 novembre 2016 au 3 février 2017 (p. 96-97).

Considérant en droit

## **E. 8**

La premier juge a retenu à la charge de la défenderesse une culpa in contrahendo. Il a néanmoins rejeté la demande au motif que ceux-ci n'avaient pas établi à satisfaction le dommage invoqué. Outre le fait que les factures produites n'étaient pas adressées aux demandeurs, le jugement relève que les demandeurs n'avaient ni allégué ni établi avoir payé ces factures. Quant au décompte du 30 octobre 2016 de G \_\_\_\_\_ Sàrl, il ne renfermait ni invitation à payer, ni délai de paiement. Enfin, ce décompte était impropre à déterminer la valeur des prestations prétendument effectuées par G \_\_\_\_\_ Sàrl et l'Atelier d'architecture K \_\_\_\_\_ SA.

- 8 - Les appelants contestent ce point de vue. Ils avancent qu'ils ont conclu avec G \_\_\_\_\_ Sàrl un contrat d'entreprise général et qu'ils doivent supporter les frais avancés par cette société dans leur intérêt. Ils admettent n'avoir ni indemnisé G \_\_\_\_\_ Sàrl, ni payé sa rémunération, mais considèrent néanmoins avoir subi un préjudice sous la forme d'une augmentation de leur passif. Ils critiquent le jugement en tant qu'il retient que le décompte du 30 octobre 2016 est impropre à établir le dommage. De son côté, la

défenderesse conclut au rejet de l'appel au motif que sa responsabilité précontractuelle n'est pas engagée et qu'en tout état de cause, le préjudice n'est pas prouvé. Elle a également argué du fait que le projet de construction pouvait être réutilisé.

## E. 9

En droit, il convient de se référer à l'exposé très complet du jugement de première instance. 10.1 A bon droit, le premier juge a considéré que la défenderesse avait violé ses obligations précontractuelles. En effet, si celle-ci était fondée à renoncer à vendre jusqu'à la signature de l'acte, elle n'a à aucun moment fait part aux demandeurs ou à leur représentant de ses hésitations, ni n'a sollicité un délai de réflexion. Au contraire, à réception du projet d'acte de vente, elle a donné son accord sans réserve en confirmant à F \_\_\_\_\_ qu'il pouvait aller de l'avant. Contactée pour fixer un rendez-vous avec le notaire, elle a donné ses disponibilités sans chercher à reporter la transaction. Les demandeurs n'avaient du reste aucune raison d'imaginer que la défenderesse reviendrait sur l'accord donné oralement. Certes, l'appelée ne cherchait à l'origine pas à vendre le fonds no xxx. C'est cependant elle qui, contactée par D \_\_\_\_\_ concernant une autre parcelle, a spontanément fait état du fait qu'elle était disposée à vendre le fonds no xxx. Lorsque la défenderesse a refusé de conclure une promesse de vente conditionnelle, tout en proposant une vente ferme, les demandeurs ont accepté ses conditions sans chercher à la faire plier. C'est également la venderesse qui a fixé le prix de 83'460 fr., que les demandeurs n'ont pas cherché à négocier. Les demandeurs n'ont ainsi pas eu à déployer d'effort particulier pour inciter la défenderesse à conclure la vente. Par son attitude, elle a ainsi fait naître chez les appelants l'assurance que la transaction serait conclue. 10.2 Encore faut-il fixer dans le temps à partir de quel moment les demandeurs ne devaient plus guère compter sur un revirement de la part de la partie adverse. Dès l'accord de principe échangé oralement entre les parties en avril 2016, les demandeurs ont délégué à E \_\_\_\_\_ et F \_\_\_\_\_, plus expérimentés en matière immobilière, la suite des démarches. Selon les demandeurs, E \_\_\_\_\_ et F \_\_\_\_\_ sont dans

- 9 - un premier temps intervenus à titre privé (p. 104, réplique, dét. ad 63, 65 ; p. 104, réplique, dét. ad 68 ; cf. aussi F \_\_\_\_\_, p. 178, rép. 19). F \_\_\_\_\_ a eu deux entretiens téléphoniques et a rencontré la défenderesse dans ses locaux dans l'optique de réunir les documents relatifs à la parcelle no xxx, à savoir l'état des charges et le procès-verbal de mutation en relation avec une servitude. F \_\_\_\_\_, respectivement G \_\_\_\_\_ Sàrl, s'est également procuré(e) l'attestation de zone. Ces documents étaient utiles pour les acheteurs pour évaluer les possibilités de construire. Ils pouvaient ainsi les amener à les conforter dans leur décision ou au contraire les dissuader d'acheter. Par ailleurs, à cette date, la défenderesse n'avait pas encore reçu le projet d'acte de vente. A ce stade, les deux parties devaient dès lors encore s'attendre à ce que la transaction ne se concrétise pas. En mai 2016, F \_\_\_\_\_, a pris contact avec le notaire. Il n'est cependant ni allégué ni prouvé que la défenderesse a été informée au préalable de cette démarche. Le notaire a déclaré n'avoir pas pris contact avec cette dernière. Dans le projet d'acte, ses données personnelles sont en outre incomplètes. Dans le courant du mois de juin 2016, F \_\_\_\_\_ a transmis à la défenderesse le projet d'acte. À une date inconnue que le demandeur situe le 27 juin 2016 et la défenderesse en juillet 2016, celle-ci lui a donné son accord en disant qu'ils pouvaient continuer (Z \_\_\_\_\_, p. 203, rép. 28). C'est à partir de ce moment-là que les demandeurs pouvaient légitimement escompter que la vente aurait lieu. Les demandeurs l'admettent implicitement à l'allégué no 29 (« Dès cette date, le

contrat de vente étant arrivé à chef, (...) »

## **E. 11**

Les demandeurs se prévalent d'un préjudice de de 14'051 fr. 90 (p. 15, all. no 57), composés des postes suivants : 1) 40 fr. pour l'obtention le 26 avril 2016 auprès de la commune de A \_\_\_\_\_ d'une attestation de zone daté du 22 avril 2016 (p. 13-14, all. nos 39-40 ; p. 27 ; p. 64) ; 2) 133 fr. 90 facturés par la société J \_\_\_\_\_ SA à G \_\_\_\_\_ Sàrl le 5 août 2016 pour l'établissement d'un plan de situation (p. 14, all. no 48-49 ; p. 65) 3) 10'000 fr. facturés le 13 septembre 2016 par l'atelier d'architecture K \_\_\_\_\_ SA à G \_\_\_\_\_ Sàrl pour l'établissement d'un avant-projet (p. 14, all. no 50 ; p. 43 ss) ; 4) 378 fr. facturés à l'atelier d'architecture K \_\_\_\_\_ SA le 9 septembre 2016 par J \_\_\_\_\_ SA pour l'établissement d'un plan topographique (p. 14-15, all. no 52-53) ;

- 10 - 5) 3500 fr. d'honoraires de G \_\_\_\_\_ Sàrl pour son activité de mars à septembre 2016 (p. 15, all. nos 54-56).

### **E. 11.1**

Le premier poste est antérieur à limite temporelle fixée ci-dessus, de sorte que l'émolument de 40 fr. ne constitue en tout état de cause pas un dommage en lien de causalité avec la violation par la défenderesse de ses devoirs précontractuelles.

### **E. 11.2**

Les postes 1-4 concernent des dettes qui n'ont pas été contractées directement par les demandeurs, mais par G \_\_\_\_\_ Sàrl. Tant J \_\_\_\_\_ SA que l'atelier d'architecture K \_\_\_\_\_ SA ont en effet établi des factures au nom de G \_\_\_\_\_ Sàrl (p. 66-67). F \_\_\_\_\_ a également exposé qu'en raison des liens étroits qu'il entretenait avec le bureau d'architecte il avait obtenu de celui-ci un prix de faveur. On peut douter que l'architecte ait consenti un tel rabais si G \_\_\_\_\_ Sàrl avait agi uniquement à titre d'intermédiaire. Partant, seule G \_\_\_\_\_ Sàrl était juridiquement débitrice des émoluments de la Commune de A \_\_\_\_\_, des factures de J \_\_\_\_\_ SA et des honoraires de l'atelier d'architecture K \_\_\_\_\_ SA. Un dommage, sous la forme d'une augmentation du passif des demandeurs, est dès lors envisageable dans les deux cas de figures suivants : ■ en cas de contrat de mandat ou d'entreprise, qui comporte pour l'un l'obligation d'indemniser le mandataire pour les dépenses consenties dans l'exécution du mandat (art. 402 CO) et pour l'autre l'obligation de payer le prix de l'ouvrage, ce qui inclut les dépenses de l'entrepreneur (art. 374 CO) ; ■ en cas de représentation indirecte, accompagnée d'une reprise de dette (sur cette notion, cf. arrêt 4A\_496/2014 du 11 février 2015 consid. 3.2).

#### **E. 11.2.1**

Dans leur appel, les demandeurs ont invoqué avoir conclu avec G \_\_\_\_\_ Sàrl un contrat d'entreprise général. Ce faisant, ils commettent une venire contra factum proprium. En effet, en première instance, les demandeurs ont allégué avoir mandaté G \_\_\_\_\_ Sàrl uniquement pour la mise à l'enquête de leur projet (p. 107, all. no 106) et avoir mandaté eux-mêmes un architecte (p. 11, all. no 30). Quoi qu'il en soit, il n'est pas établi que les demandeurs ont conclu un contrat avec G \_\_\_\_\_ Sàrl, qu'il s'agisse d'un mandat ou d'un contrat d'entreprise. Cette société est une entreprise gérée par le père et le frère du demandeur. L'appelant a demandé conseil à son frère et à son père en raison de leur expérience dans l'immobilier (X \_\_\_\_\_, p. 200, rép. 103-108). Dans un premier temps, ceux-ci sont intervenus, de l'aveux même des demandeurs, à titre privé. Selon l'exposé et la

chronologie des faits, on ne comprend pas à partir de quel moment ou étape G \_\_\_\_\_ Sàrl aurait

- 11 - pris le relais. Les courriers recommandés des 20 septembre et 18 octobre 2016 adressés à la défenderesse sont signés par F \_\_\_\_\_, sans mention de la société G \_\_\_\_\_ Sàrl. Ils ne sont pas non plus établis sur papier-entête de la société. Le courrier du 20 septembre 2016, rédigé pour l'essentiel à la première personne du pluriel, dresse la chronologie des différents contacts avec la défenderesse et démarches entreprises et fixe les frais investis, sans faire de distinction entre les interventions des membres de la famille X \_\_\_\_\_ à titre privé ou de leur société (p. 29-31). Les demandeurs n'ont pas conclu de contrat écrit avec G \_\_\_\_\_ Sàrl. Celle-ci ne s'est pas fait connaître comme telle auprès de la défenderesse. Elle ne semble pas avoir établi un dossier au nom des demandeurs. F \_\_\_\_\_ a certes déclaré que les demandeurs avaient mandaté G \_\_\_\_\_ Sàrl. Au vu de ses liens de parenté avec le demandeur, de son implication dans la présente affaire et de l'intérêt de la société qu'il gère à l'issue du procès, son témoignage a cependant une valeur probante très limitée. Si G \_\_\_\_\_ Sàrl était liée aux demandeurs par un contrat, elle aurait d'emblée dû leur demander le remboursement de ses impenses. On ne comprend ainsi pas pour quelle raison F \_\_\_\_\_, avec pour adresse G \_\_\_\_\_ Sàrl, a réclamé le 18 octobre 2016 à la défenderesse le remboursement de ses propres dépenses. G \_\_\_\_\_ Sàrl s'est contentée d'adresser aux demandeurs le 30 octobre 2016 un décompte, afin de leur permettre de faire valoir des prétentions envers la défenderesse, mais sans réclamer le paiement de ses honoraires et de ses dépenses. A ce jour, les demandeurs n'ont du reste rien versé à G \_\_\_\_\_ Sàrl, estimant, que les frais engagés ne devaient pas être supportés par leurs soins, mais par l'appelée (appel, p. 6). Ce décompte est la seule pièce établie sur papier-entête de G \_\_\_\_\_ Sàrl. Il ne fait référence à aucun numéro de dossier. Il ne chiffre pas la TVA. Il n'est ainsi pas prouvé que les demandeurs ont chargé l'agence immobilière d'intervenir à titre professionnel. Les appelants n'ont dès lors pas établi avec conclu un contrat avec G \_\_\_\_\_ Sàrl.

### **E. 11.2.2**

Reste à déterminer si le dommage invoqué peut se fonder sur un rapport de représentation indirecte. G \_\_\_\_\_ Sàrl a manifestement contracté des engagements auprès de J \_\_\_\_\_ SA et de l'atelier d'architecture K \_\_\_\_\_ SA dans l'intérêt des demandeurs. Il eût dès lors paru logique qu'ils en supportent les coûts. Les demandeurs n'ont cependant pas allégué s'être engagés vis-à-vis de G \_\_\_\_\_ Sàrl à reprendre les dettes contractées par celle-ci à son propre nom mais dans leur intérêt exclusif. Ils n'en ont pas davantage apporté la preuve. Tout d'abord, le 18 octobre 2016, F \_\_\_\_\_ a réclamé à la défenderesse en son propre nom le remboursement des dépenses consenties pour le projet immobilier des demandeurs (p. 61-62). Ensuite, le décompte établi par G \_\_\_\_\_ Sàrl le 30 octobre 2016 et envoyé

- 12 - aux demandeurs ne constitue pas la preuve d'une reprise de dette, en l'absence d'une facture et d'un paiement des demandeurs en faveur de la société. Il n'est pas non plus allégué ni établi que G \_\_\_\_\_ Sàrl ou les demandeurs auraient informé J \_\_\_\_\_ SA et l'atelier d'architecture K \_\_\_\_\_ SA d'une reprise de dette et/ou sollicité leur accord (art. 176 CC).

### **E. 11.3**

En ce qui concerne le poste 5, pour les raisons déjà évoquées, les demandeurs n'ont pas établi avoir conclu un mandat ou un contrat d'entreprise général avec G \_\_\_\_\_ Sàrl, de sorte que l'existence à leur charge d'une dette envers cette société de 3500 fr. au titre de rémunération n'est pas établie. A cela s'ajoute que, même s'il fallait admettre une relation contractuelle avec G \_\_\_\_\_ Sàrl, la conclusion d'un contrat onéreux n'est pas prouvée. Certes, lorsqu'on s'adresse à une agence immobilière, on ne doit en principe pas s'attendre à ce qu'elle intervienne à titre gracieux. En l'occurrence, il s'agissait cependant d'une agence détenue et gérée par les proches du demandeur. G \_\_\_\_\_ Sàrl n'a pas adressé de facture aux demandeurs, mais s'est contentée de leur envoyer un décompte sans bulletin de versement, ni échéance de paiement, dans l'optique de l'action qu'ils entendaient introduire. Partant, leur prétention en lien avec le dernier poste est également rejetée. En définitive, il n'est pas établi que les demandeurs ont contractés une dette à l'égard de G \_\_\_\_\_ Sàrl, de sorte que c'est à bon droit que le juge de première instance a rejeté la demande, faute de préjudice.

#### **E. 11.4**

A cela s'ajoute, comme relevé par le premier juge, que le bien-fondé d'une partie des postes du dommage invoqué n'est pas établi, s'agissant des postes 3 et 5. La rémunération de G \_\_\_\_\_ Sàrl est arrêtée forfaitairement à 3500 fr., sans détails précis des activités, de leur nombre et du temps consacré. Le courrier du 30 octobre 2016 valant décompte fait notamment état de contacts divers avec la défenderesse, soit à son domicile à A \_\_\_\_\_, soit au bureau de G \_\_\_\_\_ Sàrl. Or, comme on l'a vu, les demandeurs prétendent eux-mêmes que, lors de la rencontre du 11 avril 2016, seule entrevue au domicile de la défenderesse, E \_\_\_\_\_ est intervenu à titre privé. Le décompte fait référence à des contacts divers avec des ingénieurs. Or, en procédure, les demandeurs ne réclament apparemment pas les frais anticipés dans ce courrier de 810 fr. de P \_\_\_\_\_ pour le calcul énergétique et de 842 fr. 40 de Q \_\_\_\_\_ SA pour l'étude parasismique. Si ces deux bureaux d'ingénieurs n'ont, selon toute vraisemblance, pas facturé de frais, c'est que les démarches de G \_\_\_\_\_ Sàrl auprès de ceux-ci étaient inexistantes, ou à tout le moins insignifiantes. Enfin, on ne sait

- 13 - rien des « autres prestations non détaillées » mentionnées dans ce décompte. Les demandeurs se fondent sur le pourcentage prévu dans le tarif SIA pour l'avant-projet, voire le projet (p. 71), en alléguant un coût de construction de 650'000 francs. Ce coût de construction n'a cependant pas été prouvé. Il n'est d'ailleurs pas établi que G \_\_\_\_\_ Sàrl a procédé à une estimation des coûts de construction, prestation pourtant prévue au point 4.31 du tarif SIA invoqué. En ce qui concerne la facture de l'atelier d'architecture K \_\_\_\_\_ SA, le montant de 10'000 fr. est censé correspondre aux phase avant-projet et projet pour les plans au 1 :100 (cf. p. 67). Il ressort certes du dossier que ce bureau a établi des plans au 1 :100. En revanche, il n'a pas effectué d'estimation des coûts, ni de devis, prestations pourtant prévue dans le tarif SIA auquel les demandeurs se réfèrent. De plus, toujours pour le motif que le coût de la construction projetée n'a pas été établi, il n'est pas non plus possible de vérifier le bien-fondé du montant facturé, censé fixé selon un pourcentage du coût de l'ouvrage.

#### **E. 12**

En conclusion, l'appel est intégralement rejeté. Vu le sort de l'appel, la répartition des frais de première instance est confirmée (art. 106 al. 1 CPC). Le montant des frais et dépens

n'étant pas entrepris, les points 2 et 3 du dispositif du jugement du 16 juillet 2019 sont confirmés. En ce qui concerne la procédure d'appel, vu le sort du recours, l'intégralité des frais et dépens sont mis à la charge des demandeurs, avec solidarité entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC). L'émolument d'appel est calculé par référence au barème applicable en première instance, compte tenu d'un éventuel coefficient de réduction de 60 % au maximum (art. 19 LTar). Les critères de fixation des frais en première et en seconde instance sont identiques (cf. art. 13 al. 1 LTar). Vu la faible ampleur de la cause, son degré ordinaire de difficulté, la situation financière des parties, ainsi que les principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, l'émolument forfaitaire de décision (art. 95 al. 2 let. b CPC) est fixé à 1400 francs (art. 13 al. 1 et 2, 17 et 19 LTar). Les honoraires en appel sont calculés par référence au barème applicable en première instance, compte tenu d'un coefficient de réduction de 60 %.

- 14 - Vu l'ampleur de la cause et son degré de difficulté, mais aussi la valeur litigieuse et l'activité utilement déployée par l'avocate de l'appelée, lequel a pris connaissance de l'écriture d'appel et a déposé une détermination, ses dépens sont arrêtés à 800 fr., TVA et débours compris (art. 27, 29 al. 2, 32 al. 1 et 35 al. 1 let. a LTar).

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