

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/20124/2011

ACJC/63/2015

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**

**DU VENDREDI 23 JANVIER 2015**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ (GE), appelant d'un jugement rendu par la 20ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 14 avril 2014, comparant par Me Oliver Ciric, avocat, cours de Rive 13-15, 1204 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

**B**\_\_\_\_\_**SA**, ayant son siège \_\_\_\_\_ (VD), intimée, comparant par Me Michel Barbey, avocat, rue Jargonant 2, case postale 6045, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 29 janvier 2015.

---

### **EN FAIT**

**A.** Par jugement JTPI/4878/2014 rendu le 14 avril 2014, notifié aux parties le lendemain, le Tribunal de première instance (ci-après : le Tribunal) a condamné A\_\_\_\_\_ à payer à B\_\_\_\_\_SA la somme de 30'274 fr. 20 (ch. 1), arrêté les frais judiciaires à 9'600 fr., compensés à hauteur de 3'500 fr. avec l'avance de frais fournie par B\_\_\_\_\_SA et à hauteur de 6'100 fr. avec l'avance de frais fournie par A\_\_\_\_\_ et mis à la charge des parties à raison de 1/6 (1'600 fr.) pour B\_\_\_\_\_SA et 5/6 (8'000 fr.) pour A\_\_\_\_\_, condamnant en conséquence ce dernier à rembourser à B\_\_\_\_\_SA le montant de 1'900 fr. (ch. 2), ainsi qu'à lui payer la somme de 9'750 fr. à titre de dépens (ch. 3), et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).

**B. a.** Par acte expédié le 16 mai 2014 au greffe de la Cour, A\_\_\_\_\_ appelle de ce jugement, dont il sollicite l'annulation.

Il conclut à ce que B\_\_\_\_\_SA soit condamnée à lui verser la somme de 17'605 fr. 15 avec intérêts à 5% dès le 17 janvier 2011 et déboutée de toutes ses conclusions, avec suite de frais et dépens.

**b.** Le 15 septembre 2014, soit dans le délai de réponse, B\_\_\_\_\_SA conclut à la confirmation de la décision attaquée, avec suite de frais et dépens.

**c.** Les parties ont été informées par la Cour de ce que la cause a été gardée à juger, par courrier du 13 octobre 2014.

**C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier soumis à la Cour de justice :

**a.** B\_\_\_\_\_SA est une société active dans le domaine de l'architecture et de l'urbanisme, dont le siège est à \_\_\_\_\_ (Vaud).

C\_\_\_\_\_, architecte, et D\_\_\_\_\_ ont été deux de ses administrateurs avec signature collective à deux. Le premier a en outre été l'un de ses employés jusqu'en novembre 2011.

**b.** A\_\_\_\_\_, avocat spécialisé dans l'arbitrage international et associé dans une Etude genevoise, est propriétaire de deux appartements contigus avec terrasses dans l'immeuble n° \_\_\_\_\_ sur la commune de Genève, sis \_\_\_\_\_.

**c.** Par demande enregistrée le 17 décembre 2008 à l'Office des autorisations de construire, E\_\_\_\_\_, architecte pour E\_\_\_\_\_SA, a requis, au nom de A\_\_\_\_\_, une autorisation de construire une véranda sur la terrasse commune des deux appartements précités.

---

**d.** En janvier 2009, A\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont discuté du projet que le premier avait en cours de réunir ses deux appartements contigus et les terrasses, pour lequel E\_\_\_\_\_ venait de préparer et de déposer les demandes d'autorisations de construire.

**e.** Par courrier du 30 janvier 2009, B\_\_\_\_\_SA, soit pour elle C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_, a confirmé à A\_\_\_\_\_ qu'elle acceptait de reprendre le projet de transformation. Il était précisé que la phase projet - comprenant la reprise du dossier, les éventuels compléments nécessaires au DCTI, la mise à jour du projet définitif et l'étude des détails - serait réalisée au tarif "temps" selon les tarifs SIA en vigueur et que les honoraires relatifs à la réalisation des plans d'exécution seraient calculés sur le montant des travaux de construction (norme SIA 102).

Etait joint à ce courrier un projet de "*contrat relatif aux prestations de l'architecte*" de type SIA 102-2003, lequel prévoyait notamment que :

- la rémunération serait calculée d'après le décompte final du coût de l'ouvrage, estimé à 409'075 fr. HT "*selon devis B\_\_\_\_\_SA – G\_\_\_\_\_*" (clause 2.2 p. 5), le mandant s'engageant à indiquer au mandataire le montant du décompte final pour que le mandataire puisse établir sa facture finale alors que le mandataire, avec l'accord du mandant, devait contrôler les devis finaux des entreprises avant l'établissement du décompte final (clause 14 p.11),

- la rémunération était estimée, pour des prestations portant uniquement sur la préparation des plans à 69'678 fr. HT (annexe 6 p. 16), respectivement à 69'200 fr. (tableau p. 24), et à 98'000 fr. HT pour la préparation des plans et la supervision des travaux (tableau p. 23), et

- les prestations effectuées pour la partie véranda seraient facturées au tarif "temps", à savoir au tarif B (clause 2.1 p. 4 et 2.3 p. 7).

**f.** A\_\_\_\_\_ a refusé de signer ledit contrat, du fait qu'il ne maîtrisait pas suffisamment le français pour comprendre le contrat et la norme SIA.

**g.** A\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont convenu que B\_\_\_\_\_SA serait en charge uniquement de la préparation des dessins et du choix des matériaux.

**h.** G\_\_\_\_\_SARL, soit pour elle H\_\_\_\_\_, a été mandatée par A\_\_\_\_\_ afin d'effectuer les appels d'offre, de diriger les travaux et de gérer les coûts de ces derniers.

G\_\_\_\_\_SARL, ayant son siège à Genève, est active dans l'achat, la vente, la construction, la location, la transformation, la promotion, le courtage, l'expertise et la mise en valeur de biens immobiliers, ainsi que les conseils dans le domaine immobilier.

---

H\_\_\_\_\_ a été l'associé gérant doté d'une signature individuelle et le représentant de la société G\_\_\_\_\_ SARL jusqu'en 2011.

**i.** Par décision du 17 mars 2009, l'autorisation de construire la véranda a été accordée à A\_\_\_\_\_, lequel l'a transmise par courriel à C\_\_\_\_\_ le 25 mars 2009.

Par courriel du 3 juin 2009, C\_\_\_\_\_ a demandé à A\_\_\_\_\_ s'il pouvait passer pour effectuer des relevés métrés au laser de la terrasse afin de commencer à travailler sur les plans de la véranda. Un rendez-vous a été fixé pour un jour suivant.

Par courriel du 5 juin 2009, A\_\_\_\_\_ a rappelé à C\_\_\_\_\_ que, comme convenu, B\_\_\_\_\_ SA allait travailler avec E\_\_\_\_\_ qui s'était chargé d'établir les dessins initiaux de la véranda et d'obtenir les autorisations de construire y relatives et que la véranda serait incorporée sur les plans détaillés de l'appartement, à envoyer à E\_\_\_\_\_, avec qui une réunion à trois devait être fixée.

Par demande complémentaire enregistrée le 6 juillet 2009 à l'Office des autorisations de construire, E\_\_\_\_\_ a requis, au nom de A\_\_\_\_\_, une autorisation de construire concernant la modification d'une fenêtre en porte-fenêtre, laquelle a été délivrée par décision du 18 septembre 2009.

**j.** Par courrier du 13 mai 2009, la société I\_\_\_\_\_ SA a transmis une offre pour les travaux de chapes et de revêtements de sols sans joints à B\_\_\_\_\_ SA.

Par courrier du 31 août 2009, G\_\_\_\_\_ SARL, sous la plume d'H\_\_\_\_\_, a, au nom et pour le compte du maître de l'ouvrage A\_\_\_\_\_, adjugé lesdits travaux à I\_\_\_\_\_ SA, selon offre du 13 mai 2009, pour un montant net à forfait de 27'400 fr. TTC.

**k.** Par courrier du 3 juillet 2009, B\_\_\_\_\_ SA a adressé à A\_\_\_\_\_ l'avis de paiement n° 1 portant sur :

- 8'450 fr. pour les prestations effectuées du 1<sup>er</sup> janvier 2009 au 23 février 2009 inclus, calculées au tarif "temps",
- 100 fr. de note de frais pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2009 au 31 mars 2009, et
- 15'000 fr. à titre de demande d'acomptes n° 1.

Il y est précisé que *"les prestations effectuées après le 23 février 2009 seront calculées sur la base du devis définitif des coûts de construction"*.

Il ressort de confirmations de réception de B\_\_\_\_\_ SA, produites par A\_\_\_\_\_, qu'il s'est acquitté du montant de 8'450 fr. le 5 octobre 2009 *"en règlement de la note d'honoraires du 19 mai 2009"* et du montant de 15'100 fr. le 12 novembre 2009 *"en règlement de[s] notes d'honoraires et de frais du 19 mai 2009"*.

---

**l.** Par courrier du 24 août 2009, B\_\_\_\_\_SA a transmis à A\_\_\_\_\_, à sa demande, un récapitulatif des devis relatifs à la véranda, d'un montant total de 166'660 fr., comprenant 22'700 fr. TTC d'honoraires d'architecte de B\_\_\_\_\_SA calculés en "*pourcentage du coût de l'ouvrage*", ainsi que 3'000 fr. TTC de "*divers et imprévus*" pour B\_\_\_\_\_SA.

**m.** Lors de l'assemblée générale des copropriétaires - tenue le 24 août 2009 selon A\_\_\_\_\_ et le 15 septembre 2009 selon B\_\_\_\_\_SA -, les copropriétaires ont voté en défaveur du projet de construction de la véranda.

Dès lors, la véranda n'a pas été exécutée et les plans de son exécution n'ont pas eu à être établis.

**n.** En date du 9 décembre 2009, A\_\_\_\_\_ a versé à B\_\_\_\_\_SA la somme de 50'210 fr. "*en règlement des notes d'honoraires et de frais du 27 octobre 2009*".

**o.** Les travaux se sont achevés à la fin du mois de mars 2010.

**p.** En date du 11 mars 2010, B\_\_\_\_\_SA a adressé à A\_\_\_\_\_ les factures suivantes :

- la facture finale n° 10'042 au 31 décembre 2009 d'un montant total de 93'860 fr. TTC, comprenant 74'450 fr. TTC (69'200 fr. HT selon tableau, cf. supra let. e) pour le bâtiment (appartements) et 19'410 fr. TTC (18'046 fr. HT calculé sur la base d'un prix de travaux de 127'450 fr.) pour les prestations effectuées pour la véranda (projet, appel d'offres et plans d'exécution), le solde dû, déduction faite des acomptes versés d'un montant total de 65'000 fr., étant de 28'860 fr. TTC,

- la note d'honoraires n° 10'043 de 7'570 fr. TTC pour les prestations extraordinaires calculées au tarif "temps", à savoir "*relevé terrasse pour véranda*", "*plan véranda*", "*divers tel, assemblée générale J\_\_\_\_\_SA*", "*véranda assemblée générale J\_\_\_\_\_SA*", "*modification plans exécution et fx-plafond*" et "*Sanitaires*", et

- la note de frais n° 10'044 de 50 fr. TTC pour la période du 1<sup>er</sup> octobre 2009 au 31 décembre 2009 relatives à des photocopies.

Il ressort en particulier de la facture finale n° 10'042 et des pièces jointes (dont un tableau du calcul du coût en fonction d'un coût de l'ouvrage de 127'450 fr.) que les honoraires d'architecte relatifs à la véranda comprenaient les prestations suivantes : projet de l'ouvrage (4'344 fr. pour le projet définitif, 1'337 fr. pour les études de détails et 1'337 fr. pour les devis), appel d'offres (3'342 fr. pour les plans d'appel d'offres et 2'673 fr. pour l'appel d'offres et les "*propositions adj.*") et plans d'exécution (5'013 fr.).

---

Par courrier du 12 mars 2010, B\_\_\_\_\_SA a indiqué à A\_\_\_\_\_ que le montant total dû était donc de 36'480 fr.

**q.** Faisant suite à un entretien téléphonique intervenu le 9 juillet 2010 entre C\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_SA a, par courrier recommandé du 30 juillet 2010 - non retiré -, fourni des explications relatives aux factures n° 10'042 et 10'043.

Concernant la facture n° 10'042, B\_\_\_\_\_SA a expliqué que :

- les prestations relatives à la partie bâtiment (appartements) avaient été effectuées et le budget respecté, de sorte que rien ne retenait le paiement du solde des honoraires pour ces travaux, et
- des prestations pour la partie véranda avaient été effectuées, les travaux n'ayant finalement pas eu lieu en raison du refus de la copropriété; les honoraires avaient été calculés, conformément aux souhaits de A\_\_\_\_\_, "*sur le même principe que les travaux intérieurs, soit un pourcentage du coût des travaux établi sur la base de devis d'entreprises*" et correspondaient aux prestations exécutées jusqu'au vote de la copropriété.

Concernant la facture n° 10'043, elle concernait les heures passées à réaliser, sur demande de A\_\_\_\_\_, des modifications de plans de sanitaires en raison du changement des fournitures, de nombreux visuels véranda avec effet de lumière pour pouvoir convaincre la copropriété de la validité du projet et la participation aux séances organisées par la Régie, à savoir des prestations extraordinaires au sens de la norme SIA 102-2003, devant être facturées au tarif "temps", en sus des honoraires pour les prestations ordinaires.

**r.** En date du 29 septembre 2010, B\_\_\_\_\_SA a fait notifier à A\_\_\_\_\_ un commandement de payer la somme de 36'480 fr., poursuite n°1\_\_\_\_\_, auquel ce dernier a fait opposition.

**s.** Par courrier du 18 juillet 2011, A\_\_\_\_\_ a adressé un avis de défauts à B\_\_\_\_\_SA, défauts qu'il impute notamment à "*l'échec des architectes de B\_\_\_\_\_SA de fournir des dessins corrects au chef de projet et/ou de [lui] présenter les dessins afin que [il] puisse examiner leur complétudes et leurs précisions avant que le travail ne soit fait*".

A\_\_\_\_\_ reprochait également à B\_\_\_\_\_SA une surfacturation de 14'965 fr. étant donné que le coût effectif des travaux était considérablement inférieur à l'estimation des coûts ayant servi au calcul des honoraires.

Etait joint à ce courrier un document établi le 17 janvier 2011 par G\_\_\_\_\_SARL intitulé "récapitulation générale des coûts", recensant l'ensemble des coûts, TVA comprise, pour la transformation des deux appartements, la rénovation et la

---

véranda au 30 juin 2010, selon lequel le montant total des travaux a été de 401'442 fr. 67, étant précisé que :

- les postes n° 9 "CHAPE CIREE" et n° 11b "STORES" n'ont pas été comptabilisés, car le travail a été refusé,
- le poste n°10 "menuiseries" n'a pas été comptabilisé, car la facture finale n'a pas encore été reçue, mais un montant de 30'335 fr. avait d'ores et déjà été réglé,
- le poste n° 11 "VERANDA" n'a pas été comptabilisé et porte l'indication "*To be confirmed*", et
- le poste n° 5 "HONORAIRES ARCHITECTE (C\_\_\_\_\_)", qui porte l'indication "*payed directly by you*" et "*sans positions 6-11-13-15-16*" a été comptabilisé pour un montant de total de 71'120 fr.

Sur cette base, A\_\_\_\_\_ considérait que les honoraires de B\_\_\_\_\_SA s'élevaient à 56'154 fr. 85 - correspondant à 16% de 330'322 fr. 67 (401'442 fr. 67 – 71'120 fr.) - et non à 71'120 fr.

**t.** Par acte déposé le 14 mars 2012, B\_\_\_\_\_SA a assigné A\_\_\_\_\_ en paiement de la somme de 36'480 fr., avec suite de frais et dépens.

Elle considérait que le solde d'honoraires de 9'450 fr. lui était dû, car les 65'000 fr. versés par A\_\_\_\_\_ ne constituaient qu'une provision. Les montants de 7'570 fr. et 50 fr. concernaient des prestations qui avaient été fournies et n'avaient pas été contestées. Concernant la véranda, son coût n'était pas inclus dans l'estimation du coût de rénovation des appartements et l'élaboration des plans effectuée devait être rémunérée, même si le projet n'avait finalement pas été réalisé.

S'agissant des défauts qui lui étaient reprochés, elle ajoutait qu'ils ne lui étaient pas imputables, que les plans réalisés avaient été acceptés par A\_\_\_\_\_ et qu'en tout état, l'avis des défauts était tardif, le chantier s'étant terminé en mars 2010 et aucune prétention n'ayant été soulevée dans le délai légal.

**u.** Dans ses écritures du 21 septembre 2012, A\_\_\_\_\_ a conclu, sous suite de frais et dépens, au déboutement de B\_\_\_\_\_SA de toutes ses conclusions et, sur demande reconventionnelle, à la condamnation de B\_\_\_\_\_SA au paiement de la somme de 17'605 fr. 15 avec intérêts à 5% dès le 17 janvier 2011 à titre de remboursement des honoraires versés en trop, ainsi que des sommes de 2'200 fr. avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> janvier 2011, 30'542 fr. 40 avec intérêts à 5% dès le 14 février 2011 et 14'580 fr. avec intérêts à 5% dès le 26 mai 2011 à titre de coût de réparation de défauts.

Il soutenait, notamment, que l'accord oral intervenu entre les parties prévoyait une rémunération de B\_\_\_\_\_SA à hauteur d'environ 17% du coût des travaux effectués - calculés selon la même formule que celle utilisée pour l'estimation dans le projet de contrat du 30 janvier 2009 - tant s'agissant de la transformation intérieure des appartements que de la véranda, ce qu'attestait le fait que l'ensemble

---

des plans comportait le numéro de projet unique "1413". Au demeurant, la véranda n'avait pas été construite - du fait de B\_\_\_\_\_SA qui n'avait pas réussi à concevoir un système modulaire permettant de détacher facilement la construction de l'immeuble -, de sorte qu'aucun honoraire y relatif n'était dû. Les honoraires pour la transformation intérieure des appartements - calculés sur 330'322 fr. 67 (401'442 fr. 67 selon le décompte du 17 janvier 2011 moins le montant 71'120 fr. comptabilisé à titre d'honoraires d'architecte) et non plus sur 409'075 fr. - s'élevaient donc à 56'154 fr. 85, alors qu'il avait versé 73'600 fr. à B\_\_\_\_\_SA. S'agissant des deux autres factures calculées au tarif "temps", ces prestations étaient incluses dans les honoraires précités.

Il faisait enfin valoir un certain nombre de défauts, dont il réclamait la couverture des frais de réfection.

v. Dans ses écritures du 6 décembre 2012, B\_\_\_\_\_SA s'est opposée aux conclusions reconventionnelles de A\_\_\_\_\_, avec suite de frais et dépens.

w. Par ordonnance du 18 janvier 2013, le Tribunal a invité B\_\_\_\_\_SA - sur demande de celle-ci - à dénoncer l'instance à C\_\_\_\_\_ et I\_\_\_\_\_SA.

x. Lors de l'audience de débats du 25 mars 2013 devant le Tribunal, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

B\_\_\_\_\_SA a allégué, s'agissant de la véranda, que E\_\_\_\_\_ avait fait la demande d'autorisation de construire et avait établi les premiers plans nécessaires pour cela. B\_\_\_\_\_SA s'était chargée d'établir les plans d'exécution et de choisir les matériaux de la véranda.

Il avait été prévu que les plans de transformation des appartements et ceux de la véranda soient facturés séparément. Les honoraires des premiers devaient être facturés en fonction du coût des travaux, soit 409'000 fr., et ceux de la véranda au tarif "temps", ce qu'indiquaient les factures y relatives qui portaient le no "1413 B", à savoir le no de client (1413) et l'indication de la tarification en temps (B). Finalement, tout avait été facturé au pourcentage et il n'y avait eu qu'un seul tarif pour la partie bâtiment et la partie véranda. Le coût des travaux de la véranda avait été estimé à environ 125'000 fr., de sorte que tous les plans, y compris ceux de la véranda, devaient être facturés sur 409'000 fr. plus 125'000 fr.

A\_\_\_\_\_ a confirmé que B\_\_\_\_\_SA devait uniquement établir les plans et choisir les matériaux. Il a en outre expliqué que la véranda n'avait pas pu être construite en raison du mauvais choix de matériaux par B\_\_\_\_\_SA. Les parties s'étaient mises d'accord pour que tous les honoraires soient calculés en fonction de la valeur des travaux exécutés; il n'y avait jamais eu deux tarifs de facturation. L'établissement des plans de la véranda était compris dans le budget de 409'000 fr. Celle-ci n'ayant finalement pas été construite, il convenait d'en déduire le prix du

---

budget total. Les plans des appartements avaient dû être modifiés, car ils avaient été mal exécutés et avaient abouti à des défauts aux installations faites par les entreprises chargées des travaux.

y. Entendu par le Tribunal le 4 novembre 2013, C\_\_\_\_\_ a déclaré que *"le coût de l'ouvrage [figurant dans le projet de contrat du 30 janvier 2009] avait été calculé séparément pour les appartements et (...) pour la véranda"*. A\_\_\_\_\_ et lui avaient convenu que les honoraires relatifs aux appartements seraient calculés sur la base d'un pourcentage sur le montant des travaux. Le montant des honoraires de 69'200 fr., calculé sur le coût total des travaux de 409'000 fr., ne comprenait pas les honoraires de la véranda, lesquels avaient été discutés et devisés plus tard. Il a relevé que *"Si nous avons mentionné en première page de la pièce No 1 [projet de contrat du 30 janvier 2009] transformation intérieures et la véranda, c'est parce que dès le début A\_\_\_\_\_ souhaitait faire les deux. Les devis pour la véranda sont venus bien après ceux pour les transformations intérieures. A ce stade, il n'y avait même pas encore de plan de véranda. Nous ne pouvions donc pas avoir inclus des coûts de la véranda dans les coûts des travaux. Nous avons calculé le coût de la véranda une fois l'autorisation obtenue par F\_\_\_\_\_ SA pour la construction de celle-ci"*. Cela était confirmé à la page 4 du projet de contrat, lequel indiquait que les honoraires pour la partie véranda devaient être calculés au tarif "temps". Par la suite, les parties s'étaient mises d'accord pour facturer la véranda également sur la base du coût des travaux.

C\_\_\_\_\_ a expliqué que, lorsque les honoraires de l'architecte sont fixés sur la base du coût total des travaux, il s'agit d'une sorte de forfait, ce qui veut dire qu'ils ne changent pas si on s'aperçoit que les coûts effectifs étaient inférieurs à ceux initialement prévus. Il y avait eu plusieurs récapitulatifs des coûts des travaux établis par G\_\_\_\_\_ SARL. A sa connaissance, il n'y avait eu ni travaux complémentaires, ni modifications, mis à part le déplacement d'un tableau électrique à la demande de A\_\_\_\_\_ en raison d'un quiproquo. S'agissant des rendez-vous à la régie J\_\_\_\_\_ SA, il était clair pour B\_\_\_\_\_ SA, qu'ils ne faisaient pas partie du forfait et devaient être facturés au tarif "temps".

Le témoin a confirmé que le numéro 1413 correspondait à un numéro de client, raison pour laquelle il figurait tant pour les travaux intérieurs que pour la véranda, et que B indiquait une facturation au tarif B.

S'agissant en particulier de la véranda, le mandat de E\_\_\_\_\_ s'était arrêté après l'obtention de l'autorisation. C\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ avaient discuté du budget de la véranda en se basant sur les plans établis par E\_\_\_\_\_. Le plan de la véranda avec toiture en verre avait été établi par B\_\_\_\_\_ SA sur la base des discussions avec E\_\_\_\_\_. Des discussions avaient été entamées pour élaborer un projet de véranda amovible, mais le projet avait été refusé par la copropriété, de sorte que les

prestations concernant la véranda s'étaient terminées au stade de l'étude de projet, en août 2009.

**z.** Entendu par le Tribunal le même jour, K\_\_\_\_\_, employé de I\_\_\_\_\_SA depuis 2007, ayant travaillé en cette qualité sur le chantier de l'appartement de A\_\_\_\_\_, a déclaré ne pas avoir constaté de modifications dans les demandes de A\_\_\_\_\_ en cours de chantier.

**aa.** Le Tribunal a également entendu, le 17 décembre 2013, H\_\_\_\_\_, lequel a géré le chantier dans sa totalité pour tous les corps de métiers. Il a expliqué que A\_\_\_\_\_ ne s'était jamais plaint de l'exécution des plans. Il y avait eu, à une reprise, du retard dans la production des plans de détails et c'est lui-même qui avait demandé à ce qu'ils soient faits rapidement et non le propriétaire. Les plans avaient dû être modifiés en raison du changement d'emplacement des luminaires et des placards, à la demande de A\_\_\_\_\_. Selon lui, il devait y avoir des raisons techniques à ces modifications, lesquelles étaient dues à ce type de chantier et non à une mauvaise exécution des plans.

**bb.** Entendu le même jour, E\_\_\_\_\_ a déclaré qu'il avait été mandaté par A\_\_\_\_\_ uniquement pour établir un projet de véranda et obtenir les autorisations de construire nécessaires. Il avait ensuite rencontré C\_\_\_\_\_ pour l'exécution des plans. B\_\_\_\_\_SA était, en effet, chargé de faire les plans de l'appartement et, dans ce cadre-là, de faire des plans d'exécution de la véranda. A ce moment-là, les plans de l'appartement étaient - à tout le moins en partie - déjà réalisés par B\_\_\_\_\_SA. Il avait par la suite appris que les copropriétaires n'avaient pas donné leur accord à la réalisation de la véranda. Ce type d'accord était, selon lui, souvent difficile à obtenir.

**cc.** Dans ses plaidoiries écrites du 27 février 2014, B\_\_\_\_\_SA a persisté dans ses conclusions et explications, précisant en outre que le règlement SIA 102-2003 avait été tacitement intégré à la relation contractuelle des parties. Dans la mesure où les plans d'exécution des appartements et de la véranda, complets et achevés, avaient été remis à A\_\_\_\_\_, le paiement du prix de l'ouvrage dû par ce dernier était exigible. Or la rémunération pour les plans des appartements comprenait les honoraires selon le tarif "temps" pour la "phase projet" - 8'450 fr. dont s'est acquitté A\_\_\_\_\_ - et les honoraires pour la réalisation des travaux correspondant à un pourcentage du montant total des travaux, lequel avait été arrêté à 409'075 fr., soit 69'200 fr. selon la formule mathématique du règlement SIA 102-2003. Ce dernier montant, en tant qu'il était basé sur le montant total des travaux qui n'incluait pas les coûts liés à la véranda, ne comprenait ni les prestations concernant cette véranda, ni les prestations en lien avec la "phase projet" des plans des appartements.

La société a confirmé qu'au début du rapport contractuel, les parties avaient convenu que toutes les prestations effectuées en lien avec la véranda devaient être facturées au tarif "B", soit au tarif "temps", mais que par la suite elles avaient décidé de changer ce mode de rémunération prévoyant également un pourcentage du coût des travaux, s'élevant à 18'046 fr. HT pour un montant total des travaux de 127'450 fr.

S'agissant de la rémunération pour les prestations extraordinaires, à savoir les prestations en relation avec les modifications de plans sanitaires, la fourniture de visuels de la véranda, ainsi que la participation à des séances organisées par la régie pour informer la copropriété, elles avaient été facturées au tarif "temps".

**dd.** Dans ses plaidoiries écrites du 7 mars 2014, A\_\_\_\_\_ a également persisté dans ses conclusions et explications. Il a relevé que la partie adverse n'avait pas établi les termes du contrat oral lui donnant droit au paiement de ses factures, ni même l'étendue des modifications des travaux que la société soutient qu'il aurait sollicité, l'accord allégué des parties sur une autre modalité de calcul des honoraires que le pourcentage des coûts effectifs des travaux ou encore le fondement d'une rémunération pour des prestations complémentaires. Selon lui, le sur-paiement était manifeste, dans la mesure où les honoraires devaient être calculés sur la base du coût effectif des travaux et que ce dernier était inférieur au devis initial. En outre, aucun honoraire n'était dû pour la véranda, puisque que celle-ci n'avait finalement pas été réalisée et qu'il n'y avait dès lors eu aucun coût de travaux.

**ee.** Aux termes du jugement entrepris, le Tribunal a retenu que les parties avaient conclu un contrat d'entreprise oral, selon lequel elles s'accordaient à dire que B\_\_\_\_\_SA devait préparer les plans et dessins, alors que G\_\_\_\_\_SARL était chargée des adjudications, de la gestion des coûts et de la direction des travaux. Il n'a cependant pas retenu que le règlement SIA 102-2003 aurait été tacitement intégré au contrat, dans la mesure où il ressortait clairement de la procédure que A\_\_\_\_\_ avait refusé de signer le projet de contrat écrit, car il ne comprenait pas ledit règlement rédigé en français.

Le Tribunal a constaté que l'ouvrage - à savoir les plans et dessins - avait été livré, conforme au contrat et exempt de défauts, et que l'avis des défauts allégués par A\_\_\_\_\_, adressé plus d'un an après la fin des travaux, était en tout état tardif, de sorte que le paiement du prix était dû sans sa totalité.

Sur la base des déclarations concordantes des parties sur ce point, il était établi que le prix convenu pour la partie bâtiment était un pourcentage du coût des travaux. Ce prix pouvait donc être assimilé à un prix global et par extension à un prix forfaitaire. Il ressortait de la procédure que, si la véranda avait été envisagée dès le début, le prix des prestations y relatif n'avait pas été intégré dans le prix

---

initial. Les parties avaient donc à l'origine convenu d'un calcul des honoraires sur la base d'un tarif "temps" (tarif B) et n'avaient que par la suite décidé d'une rémunération correspondant à un pourcentage du coût des travaux. Il convenait donc de déterminer les honoraires séparément pour la partie bâtiment et pour la partie véranda.

S'agissant des premiers, le Tribunal a retenu, en se fondant sur le courrier établi le 3 juillet 2009 par B\_\_\_\_\_SA que la commune et réelle intention des parties était de calculer lesdits honoraires sur la base des coûts effectifs des travaux. Toutefois, certains coûts n'avaient pas été comptabilisés dans le récapitulatif général des coûts (d'un montant total de 441'442 fr. 67) établi le 17 janvier 2011 par G\_\_\_\_\_SARL en raison de travaux refusés ou d'une facture finale en attente. Il s'agissait néanmoins de travaux qui, même refusés, faisaient partie du tout et devaient être comptabilisés, rien ne pouvant être reproché à B\_\_\_\_\_SA à leur égard. Ainsi s'il fallait déduire de ce décompte les honoraires de B\_\_\_\_\_SA (71'120 fr.), il convenait d'y ajouter d'autres montants, si bien que le Tribunal a estimé le montant total des travaux à 401'442 fr. 67.

Le montant exact du pourcentage convenu ne ressortait pas clairement de la procédure. Il n'y avait cependant pas lieu de trancher cette question, puisque G\_\_\_\_\_SARL avait régulièrement adressé aux parties un récapitulatif des coûts, notamment celui du 17 janvier 2011, et qu'aucune d'elles ne l'avait contesté, de sorte que les honoraires de B\_\_\_\_\_SA de 71'120 fr., calculés sur un montant total de 401'442 fr. 67, devaient être considérés comme acceptés. A\_\_\_\_\_ s'étant acquitté d'acomptes à hauteur de 65'000 fr., la somme de 6'120 fr. restait due.

S'agissant des honoraires relatifs à la partie véranda, B\_\_\_\_\_SA avait livré les plans et les dessins. Les travaux n'avaient pas eu lieu, mais B\_\_\_\_\_SA n'en était pas responsable. Rien ne prévoyant le contraire, la société avait donc droit à une complète indemnisation, à savoir la couverture de la valeur de son travail et de ses dépenses. Selon le Tribunal, il paraissait équitable de se baser sur le récapitulatif des devis du 24 août 2009, lequel n'avait pour le surplus pas été contesté par le maître d'ouvrage, et de retenir une indemnisation à hauteur de 22'700 fr., étant précisé qu'aucun acompte n'avait été versé pour la partie véranda.

S'agissant des prestations complémentaires calculées au tarif "temps" faisant l'objet de la facture n° 10'043, les postes "*divers tel, assemblée générale J\_\_\_\_\_SA*" et "*véranda assemblée générale J\_\_\_\_\_SA*" correspondaient bien à des prestations complémentaires, devant être rémunérées, dans la mesure où l'ouvrage initial portait seulement sur l'établissement de plans. Tel n'était en revanche pas le cas des autres postes. En effet, les postes "*relevé terrasse pour véranda*" et "*plan véranda*" devaient être considérés comme étant inclus dans les honoraires de la véranda. Quant aux postes "*modification plans exécution et fx-plafond*" et "*sanitaires*", les honoraires fixés pour l'établissement de plans dans le

---

cadre d'un chantier devaient permettre, dans une certaine mesure, de couvrir d'éventuelles modifications au cours de ce chantier, ce d'autant qu'il ne ressortait pas des enquêtes que le maître d'ouvrage avait changé plusieurs fois d'avis ou avait demandé des modifications majeures ou inhabituelles.

S'agissant enfin de la note de frais n° 10'044, dans la mesure où A\_\_\_\_\_ s'était acquitté d'une première note de frais de 100 fr. en date du 12 novembre 2009, sans contester, sur le principe, le défraiement pour les photocopies, il apparaissait que la réelle et commune intention des parties était de prévoir une rémunération pour ces frais, de sorte que le montant de 50 fr. de ladite note de frais devait être admis.

- D.** Les arguments des parties en appel seront examinés ci-après dans la mesure utile à la solution du litige.

### **EN DROIT**

- 1.** **1.1.** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance, dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

En se référant au dernier état des conclusions, l'art. 308 al. 2 CPC vise les conclusions litigieuses devant l'instance précédente, non l'enjeu de l'appel (TAPPY, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JdT 2010 III 126).

La valeur litigieuse étant, en l'espèce, supérieure à 10'000 fr., le présent appel, motivé et formé par écrit dans un délai de trente jours à compter de la notification de la décision (art. 311 al. 1 CPC), est recevable (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC).

- 1.2.** L'appelant réduit, en appel, ses prétentions reconventionnelles, en renonçant aux conclusions fondées sur une exécution défectueuse de l'ouvrage, et ne formule aucune critique à l'encontre du jugement sur ce point.

Une demande en justice peut être restreinte, dans le sens d'un désistement d'action partiel, en tout état de la cause (art. 227 al. 3 CPC) et y compris en instance d'appel, malgré l'absence d'une mention explicite de ce cas de figure à l'art. 317 CPC (STERCH, Berner Kommentar, 2012, n. 13 ad art. 317 CPC; KUNZ, ZPO-Rechtsmittel Berufung und Beschwerde, Bâle 2013, n. 99 ad art. 308 ss CPC; TAPPY, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, n. 12 ad art. 241 CPC).

- 1.3.** La Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

---

En vertu de la présomption de l'art. 150 al. 1 CPC, il est admissible dans le cadre de la maxime des débats de considérer comme non contestés les faits retenus dans la décision attaquée s'ils ne sont pas critiqués par l'appelant (TAPPY, op. cit., p. 137; REETZ/THEILER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2013, n. 38 ad art. 311 ZPO).

2. Les parties s'accordent à dire qu'elles se sont liées par un contrat d'entreprise au sens des art. 363 ss CO, conclu oralement et à titre onéreux (art. 1 al. 2, 11 al. 1 et 363 CO; CHAIX, Commentaire romand CO I, n. 14 ad art. 363 CO). L'intimée était en effet chargée, contre rémunération, de préparer des plans et des dessins d'architecte pour l'appelant, activité qui relève du contrat d'entreprise - et non du contrat d'architecte - conformément à la jurisprudence (ATF 127 III 543 consid. 2 et les réf. citées).
3. L'intimée ne remet pas en cause le raisonnement du premier juge selon lequel le règlement SIA 102-2003 n'a pas été tacitement intégré à la relation contractuelle et n'est dès lors pas applicable.
4. L'appelant fait grief au premier juge de ne pas avoir retenu que les frais et honoraires de la véranda étaient inclus dans l'estimation initiale de la rémunération de l'architecte. Il fait en outre valoir qu'en tout état, la véranda n'ayant pas été exécutée, faute d'accord de la copropriété, les plans d'exécution n'avaient pas été effectués, si bien qu'aucune rémunération - tant forfaitaire qu'en temps - n'était due. Il semble par ailleurs considérer - par un raisonnement obscur - que "*rien ne permettait au premier juge de retenir que les honoraires devaient être calculés sur la base du coût de construction ou du coût potentiel de construction (...)*" et que "*Dans ces circonstances, les honoraires relatifs à la véranda ne pouvaient en réalité être calculés que sur un tarif "B" et s'élevait à 810 fr.*", montant dont il n'explique pas le calcul.

L'appelant reproche également au Tribunal d'avoir retenu des honoraires pour le bâtiment à hauteur de 71'120 fr. sur la base d'un coût final des travaux estimé à 401'442 fr. 67. Il soutient qu'il convenait de déduire dudit coût les honoraires de gestion du projet, de sorte l'intimée ne pouvait prétendre qu'à une rémunération de 49'806 fr. 72, soit 16% de 311'292 fr. et qu'il avait effectué un sur-paiement de 21'313 fr. 28.

**4.1.** L'obligation principale du maître consiste à payer le prix de l'ouvrage (art. 372 al. 1 CO).

Les art. 373 à 375 CO prévoient trois modes de fixation du prix : 1) la détermination a posteriori d'après la valeur du travail effectif, avec ou sans devis préalable (art. 374 et 375 CO), 2) la détermination approximative du prix et 3) le prix fixé d'avance et à forfait (art. 373 CO). Cette dernière catégorie comprend, elle aussi, trois modes de fixation du prix de l'ouvrage : 1) le prix à forfait

proprement dit, soit le cas où l'entrepreneur s'engage à exécuter l'ouvrage dans sa totalité pour un prix déterminé (prix ferme ou unique, qui est indépendant des frais d'exécution effectifs de l'ouvrage et des quantités effectivement fournies, 2) le prix global, qui est un prix à forfait assorti d'une clause de variation des prix et 3) le système du prix unitaire, dans lequel les parties arrêtent, pour chaque prestation contractuelle, les quantités nécessaires, ainsi que le prix par pièce, par mètre carré, par mètre cube, au mètre linéaire ou autre (ACJC/637/2010 du 21 mai 2010 consid. 5.1; GAUCH, *Le contrat d'entreprise*, 1999, p. 142-144., no 902, 910, 936 et 940 à 942).

**4.2.** Lorsque le prix a été fixé à forfait, le maître est tenu de payer le prix intégral, même si l'ouvrage a exigé moins de travail que ce qui avait été prévu (art. 373 al. 1 et 3 CO).

Le prix forfaitaire est ferme et constitue à la fois un prix maximum et un prix minimum. Le prix global est un prix forfaitaire avec clause de variation des prix. Les parties, en convenant que le prix sera adapté à une éventuelle variation des prix, certes entament le caractère ferme du prix forfaitaire, mais le prix convenu reste un prix forfaitaire (GAUCH, *op. cit.*, no 900-902 et 910 et les réf. citées).

**4.3.** Si le prix n'a pas été fixé d'avance, ou s'il ne l'a été qu'approximativement, il doit être déterminé d'après la valeur du travail et les dépenses de l'entrepreneur (art. 374 CO).

Lorsque le prix doit être établi en application de l'art. 374 CO, il appartient à l'entrepreneur de déterminer le montant des prix effectifs. Cela suppose qu'il démontre l'existence des éléments nécessaires au juge pour fixer le prix, notamment que les frais évoqués (salaires, matériel, etc.) sont réels et ont effectivement été supportés, que les frais effectivement engagés étaient nécessaires à une exécution soignée de l'ouvrage effectuée par un entrepreneur diligent et que les prix retenus pour chaque prestation sont applicables en l'espèce, qu'ils découlent d'un système établi par les parties, de normes valablement intégrées au contrat ou de prix usuels (CHAIX, *op.cit.*, n. 5 et 15 ad art. 374 CO; JdT 1971 I 274).

Les modifications de commande donnent droit à une augmentation du prix dans la mesure où elles ont nécessité des prestations supplémentaires de l'entrepreneur; sauf convention spéciale, cette rémunération se calcule sur la base de l'art. 374 CO, c'est-à-dire d'après la valeur du travail et les dépenses de l'entrepreneur. Il n'est pas nécessaire que le maître ait commandé les travaux supplémentaires pour qu'ils soient mis à sa charge; il suffit qu'il les ait acceptés. En pratique, il est difficile de déterminer si une modification de commande alléguée existe réellement, ou si une prestation prétendument supplémentaire fait encore partie des prestations convenues à l'origine. Il convient d'interpréter le contrat

d'entreprise pour déterminer quelles prestations l'entrepreneur devait initialement fournir (arrêt du Tribunal fédéral 4D\_63/2013 du 18 février 2014 consid. 2.2 et les réf. citées).

Il incombe à l'entrepreneur de prouver que la modification de commande existe réellement et qu'il ne s'agit pas d'une prestation déterminée, certes demandée par le maître après la conclusion du contrat, mais qui fait encore partie des prestations convenues à l'origine et couvertes par le prix forfaitaire (art. 8 CC; GAUCH, op. cit., no 906).

Chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit (art. 8 CC; art. 154 CPC). L'art. 8 CC régit ainsi les conséquences de l'absence de preuve pour l'ensemble des rapports juridiques soumis au droit civil fédéral (SJ 2001 I 167; SJ 2001 I 368; ATF 115 II 300).

**4.4.** Confronté à l'interprétation d'une disposition contractuelle, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties (art. 18 al. 1 CO). Si une telle volonté ne peut pas être établie, le juge doit interpréter les déclarations faites et les comportements selon le principe de la confiance; il doit donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvaient être comprises de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances. Le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime. L'application du principe de la confiance est une question de droit que le Tribunal fédéral peut examiner d'office (art. 106 al. 1 LTF). Pour la trancher, il doit se fonder sur le contenu des manifestations de volonté et sur les circonstances, dont la constatation relève du fait (ATF 135 III 410 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_136/2014 du 28 août 2014 consid. 3.2).

**4.5.** En l'espèce, les parties s'accordent à dire que les honoraires fixés initialement par les parties devaient être calculés sur le coût des travaux. L'intimée ne conteste pas en appel que ce calcul devait être fait sur le coût effectif des travaux et non leur coût estimé à 409'000 fr.

Il convient dès lors, préalablement, de déterminer si les honoraires concernant la véranda étaient inclus dans le prix initialement convenu.

Il ressort tant des clauses du projet de contrat que des déclarations de E\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ que ce n'était qu'une fois les plans de l'appartement réalisés que B\_\_\_\_\_SA avait commencé à travailler sur les plans de la véranda, que les parties avaient initialement convenu d'un calcul des honoraires concernant la véranda sur la base d'un tarif "temps" (tarif "B") et que ce n'était que par la suite qu'elles avaient décidé que lesdits honoraires correspondraient à un pourcentage du coût des travaux. Cela était confirmé par le fait que le récapitulatif des devis concernant la véranda avait été adressé en août 2009 à l'appelant, soit plusieurs

mois après les discussions concernant le prix initial et les estimations faites sur la base d'un coût total des travaux de 409'000 fr.

C'est ainsi à raison que le premier juge a considéré que, s'il apparaissait certes que le projet de véranda avait été envisagé dès le début par les parties, les honoraires relatifs à la véranda n'avaient pas été intégrés dans le prix initialement convenu et la rémunération de l'intimée devait être déterminée séparément pour la partie bâtiment et pour la partie véranda.

Cette question revêt toutefois une importance relative, dans la mesure où le récapitulatif des coûts effectifs des travaux établi par G\_\_\_\_\_SARL ne concerne en tout état que les travaux pour la partie bâtiment.

**4.6.** S'agissant des honoraires pour la partie bâtiment, il n'est pas contesté - comme relevé ci-avant (cf. supra consid 4.4. *in initio*) - qu'ils doivent être calculés sur le coût effectif des travaux. C'est le lieu de préciser que cela n'est cependant le cas que dès le 23 février 2009, tel que cela ressort de l'avis de paiement du 3 juillet 2009, lequel indique que les prestations effectuées entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 23 février 2009 devaient être rémunérées au tarif "temps", à savoir à hauteur d'un montant de 8'450 fr., dont l'appelant s'est dûment acquitté le 5 octobre 2009.

Il convient, pour déterminer lesdits honoraires, de se référer au récapitulatif général des coûts établi le 17 janvier 2011 par G\_\_\_\_\_SARL. Ce récapitulatif ne tient cependant pas compte de certains coûts, tel que ceux relatifs aux travaux refusés (soit la chape cirée et les stores) et aux travaux de menuiserie pour lesquels la facture finale n'avait pas encore été reçue au moment de son élaboration. Or ces travaux - même ceux refusés - font partie des travaux effectués, quand bien même leur réalisation s'est avérée défectueuse, rien ne pouvant à cet égard être reproché à l'intimée. Ils doivent dès lors être comptabilisés dans le coût total effectif des travaux. Par ailleurs, il n'est pas contesté que doivent en revanche en être déduits les honoraires de l'intimée, comptabilisés à hauteur de 71'120 fr. L'appelant soutient, pour la première fois en appel, qu'il conviendrait en outre de déduire les honoraires de G\_\_\_\_\_SARL, d'un montant de 19'000 fr.

Cela étant, point n'est besoin de déterminer le montant total des travaux sur lequel les honoraires devraient être calculés, pas plus que le chiffre exact du pourcentage à appliquer pour ce faire.

En effet, il n'est pas contesté que G\_\_\_\_\_SARL a régulièrement adressé aux parties un récapitulatif des coûts, notamment celui du 17 janvier 2011. Par conséquent, il convient, à l'instar du premier juge, de considérer que, dans la mesure où aucune d'entre elles n'a contesté ce dernier, elles ont accepté des honoraires à hauteur de 71'120 fr. en faveur de l'intimée pour la partie bâtiment.

De ce montant doivent être déduits les acomptes versés à l'intimée par l'appelant.

Ce dernier - qui alléguait en première instance avoir versé un montant de 73'600 fr. - allègue, en appel, s'être acquitté de 71'120 fr. sans autres explications. A bien le comprendre, il fonderait son allégation sur le récapitulatif du 17 janvier 2011, alors que le document n'indique pas que le montant de 71'120 fr. comptabilisé à titre d'honoraires en faveur de l'intimée a déjà été versé à celle-ci. Selon cette dernière, l'appelant lui a versé 65'000 fr. d'acomptes, à savoir 15'000 fr. le 12 novembre 2009 et 50'000 fr. le 9 décembre 2009.

Il ressort en effet de la procédure que l'appelant s'est acquitté de 15'100 fr. le 12 novembre 2009 en règlement des notes d'honoraires et de frais du 19 mai 2009 et de 50'210 fr. le 9 décembre 2009 en règlement des notes d'honoraires et de frais du 27 octobre 2009. A l'instar du premier juge, la Cour considère qu'elle dispose de suffisamment d'indices pour retenir que les montants précités comprennent 15'000 fr. et 50'000 fr. d'acomptes, les soldes (de 100 fr. et 210 fr.) correspondant au paiement de frais. L'appelant n'ayant justifié aucun autre paiement d'acompte, il convient de déduire du montant des honoraires précédemment retenu la somme de 65'000 fr. à titre d'acomptes.

C'est ainsi à raison que le Tribunal a admis un solde d'honoraires en faveur de l'intimée à hauteur de 6'120 fr. (71'120 fr. – 65'000 fr.) pour la partie bâtiment.

**4.7.** S'agissant des honoraires pour la partie véranda, les travaux y relatifs n'ont pas eu lieu en raison du refus des copropriétaires. Il ressort du récapitulatif des devis du 24 août 2009 établi par l'intimée en vue de l'assemblée des copropriétaires que les parties se sont mises d'accord sur une rémunération calculée en pourcentage du coût effectif des travaux avant la tenue de cette assemblée.

Comme l'a confirmé E\_\_\_\_\_, l'assentiment d'une copropriété à de tels travaux est souvent difficile à obtenir. Faute d'accord de celle-ci, les travaux n'ont pas eu lieu. C'est à juste titre que le Tribunal a considéré que l'intimée n'en était pas responsable et qu'elle avait droit à être rémunérée pour la prestation fournie, rien dans la procédure ne permettant de retenir que les parties auraient prévu que l'entrepreneur n'aurait plus droit à les honoraires si le maître, pour une raison non imputable au premier, n'avait plus l'usage de l'ouvrage commandé.

Cela étant, le premier juge ne pouvait admettre un montant de 22'700 fr. d'honoraires à ce titre en se fondant sur le récapitulatif du 24 août 2009 faisant état de travaux pour un total de 143'960 fr. (166'660 fr. – 22'700 fr.). En effet, l'intimée ne réclamait pas ce montant, mais 19'410 fr. calculés sur un coût de l'ouvrage de 127'450 fr.

---

Il convient plutôt de se fonder sur la facture finale n° 10'042 et les pièces jointes, lesquelles indiquent que les honoraires réclamés s'élevaient à 18'046 fr. HT calculés sur un coût de l'ouvrage de 127'450 fr., honoraires dont il convient de déduire un montant de 5'013 fr. correspondant au poste des plans d'exécution qui n'ont pas été exécutés.

Partant, l'intimée a droit à une rémunération forfaitaire d'un montant de 14'023 fr. 50 TTC pour la partie véranda (13'033 fr. HT + 7,6% de TVA, à savoir le taux prévu par l'art. 25 al. 1 LTVA dans sa teneur jusqu'au 31 décembre 2010).

**4.8.** L'intimée ne conteste pas, en appel, que seuls les postes "*divers tel, assemblée générale J\_\_\_\_\_SA*" et "*véranda assemblée générale J\_\_\_\_\_SA*" représentent des prestations complémentaires.

Sur ce point, le raisonnement du premier juge - selon lequel les prestations de l'intimée portaient sur l'établissement de plans et non sur la participation aux assemblées générales des copropriétaires à la régie J\_\_\_\_\_SA - échappe à toute critique.

L'intimée a ainsi droit à être rémunérée selon le tarif "temps" pour ces postes, à savoir à hauteur de 1'404 fr. 20 (1'080 fr. + 225 fr. HT, soit 1'404 fr. 18 TTC).

**4.9.** De même, s'agissant de la note de frais n° 10'044 d'un montant de 50 fr., il ressort de la procédure que l'appelant s'est acquitté de deux notes de frais (100 fr. le 12 novembre 2009 et 210 fr. le 9 décembre 2009), de sorte que l'on peut retenir que les parties avaient convenu la rémunération de tels frais et que l'intimée a droit au paiement de ladite note de frais.

**4.10.** Au vu de ce qui précède, l'intimée a droit au paiement de 21'597 fr. 70 (6'120 fr. + 14'023 fr. 50 + 1'404 fr. 20 + 50 fr.).

Le jugement entrepris sera annulé et l'appelant condamné à payer à l'intimée la somme de 21'597 fr. 70.

- 5.** Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance (art. 318 al. 3 CPC).

Les frais judiciaires de première et deuxième instance seront fixés à 12'600 fr., soit respectivement 9'600 fr. pour la première instance, montant qui n'a pas été contesté par les parties, et 3'000 fr. pour la deuxième instance (art. 95, 104 al. 1, 105, 106 al. 1 et al. 2 CPC; art. 17 et 35 RTFMC- RS/GE E 1 05.10). Ils sont entièrement couverts par les avances de frais opérées par l'appelant de 6'100 fr. en première instance et 3'000 fr. en seconde instance, ainsi que par l'avance de frais de 3'500 fr. opérée par l'intimée en première instance, lesquelles demeurent acquises à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC). Compte tenu de l'issue du litige, l'appelant

ayant succombé sur demande reconventionnelle et l'intimée ayant obtenu gain de cause sur près de deux-tiers de ses conclusions, il se justifie de répartir lesdits frais à raison d'un-quart à la charge de l'intimée (3'150 fr.) et de trois-quarts à la charge de l'appelant (9'450 fr.).

L'appelant sera en conséquence condamné à rembourser la somme de 350 fr. à l'intimée (art. 111 al. 2 CPC).

Les dépens de première instance et d'appel de chacune des parties seront arrêtés à 15'000 fr. et répartis dans la même proportion que celle appliquée pour les frais judiciaires (art. 95, 104 al. 1, 105 al. 1 et 106 al. 1, 107 al. 1 let. a CPC; art. 20, 25 et 26 al. 1 LaCC; art. 25 al. 1 LTVA; art. 84, 85 al. 1 et 90 RTFMC). L'appelant sera ainsi condamné à prendre en charge les trois-quarts des dépens de l'intimée (11'250 fr.) et cette dernière le quart des dépens de l'appelant (3'750 fr.). Après compensation, le solde restant dû par l'appelant à l'intimée à titre de dépens s'élève à 7'500 fr.

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 16 mai 2014 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/4878/2014 rendu le 14 avril 2014 par le Tribunal de première instance dans la cause C/20124/2011-20.

**Au fond :**

Annule le jugement entrepris.

**Cela fait et statuant à nouveau :**

Condamne A\_\_\_\_\_ à payer à B\_\_\_\_\_SA la somme de 21'597 fr. 70.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais :**

Arrête les frais judiciaires de première instance et d'appel à 12'600 fr., les met à la charge de A\_\_\_\_\_ à hauteur de 10'500 fr. et à la charge d'B\_\_\_\_\_SA à hauteur de 2'100 fr., et dit qu'ils sont entièrement compensés avec les avances de frais, lesquelles restent acquises à l'Etat de Genève.

Condamne A\_\_\_\_\_ à verser à B\_\_\_\_\_SA la somme de 350 fr. à titre de remboursement des frais judiciaires.

Condamne A\_\_\_\_\_ à verser à B\_\_\_\_\_SA la somme de 7'500 fr. à titre de dépens de première instance et d'appel.

**Siégeant :**

Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD, présidente; Madame Nathalie LANDRY-BARTHE et Monsieur Patrick CHENAUX, juges; Madame Audrey MARASCO, greffière.

La présidente :

Valérie LAEMMEL-JUILLARD

La greffière :

Audrey MARASCO

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 30'000 fr.