



POUVOIR JUDICIAIRE

C/20166/2021

ACJC/71/2026

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**

**DU MARDI 13 JANVIER 2026**

Entre

1) **Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ [GE],

2) **Madame B**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ [GE]

tous deux appelants d'un jugement rendu par la 8<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 25 novembre 2024, représentés par Me Timo SULC, avocat, Dupraz Sulc, rue Jean-Jaquet 10, 1201 Genève,

et

**C**\_\_\_\_\_ **SA**, sise \_\_\_\_\_ [GE], intimée, représentée par Me Giorgio CAMPA, avocat, avenue Pictet-de-Rochemont 7, 1207 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19 janvier 2026.

---

## **EN FAIT**

**A.** Par jugement JTPI/14880/2024 du 25 novembre 2024, notifié à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ le 27 novembre 2024, le Tribunal de première instance (ci-après : le Tribunal) a, statuant par voie de procédure ordinaire, condamné ces derniers, conjointement et solidairement, à payer 297'252 fr. plus intérêt à 5% l'an dès le 26 octobre 2019 à C\_\_\_\_\_ SA (chiffre 1 du dispositif), prononcé la mainlevée définitive de l'opposition formée par A\_\_\_\_\_ au commandement de payer poursuite n° 1\_\_\_\_\_, à concurrence de 297'252 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 26 octobre 2019 (ch. 2), prononcé la mainlevée définitive de l'opposition formée par B\_\_\_\_\_ au commandement de payer poursuite n° 2\_\_\_\_\_, à concurrence de 297'252 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 26 octobre 2019 (ch. 3), débouté A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ de leurs conclusions sur demande reconventionnelle (ch. 4), mis les frais judiciaires – arrêtés à 49'700 fr. – à la charge de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, les compensant avec les avances fournies par les parties et condamnant en conséquence ces derniers à payer à C\_\_\_\_\_ SA 28'040 fr. au titre de remboursement des frais (ch. 5), condamné les précités à verser 20'868 fr. TTC à C\_\_\_\_\_ SA au titre de dépens (ch. 6) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 7).

**B. a.** Par acte expédié le 13 janvier 2025 au greffe de la Cour de justice (ci-après : la Cour), A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ appellent de ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation, avec suite de frais judiciaires et dépens de première et deuxième instance. Cela fait, ils concluent à ce que la Cour condamne C\_\_\_\_\_ SA à leur verser, principalement, 700'000 fr., subsidiairement, 226'800 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 3 décembre 2021.

Ils ont allégué des faits nouveaux, à savoir un changement de pratique des autorités administratives depuis le 26 novembre 2018 qui empêcherait la délivrance d'une autorisation de construire identique à celle qui est devenue caduque.

**b.** Dans sa réponse, C\_\_\_\_\_ SA conclut à la confirmation du jugement entrepris, avec suite de frais judiciaires et dépens.

**c.** Les parties ont répliqué, respectivement dupliqué, persistant dans leurs conclusions. Elles se sont encore déterminées les 15 et 29 septembre 2025 ainsi que le 13 octobre 2025.

**d.** Elles ont été informées par plis du greffe de la Cour du 5 novembre 2025 de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier :

---

**a.** C\_\_\_\_\_ SA (ci-après : C\_\_\_\_\_ ) est un bureau d'architectes spécialisé notamment dans la conception et la réalisation de villas haut de gamme.

D\_\_\_\_\_ est architecte associé au sein de C\_\_\_\_\_ et en était, au moment des faits litigieux, administrateur président.

**b.** A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, homme respectivement femme d'affaires, sont domiciliés no. \_\_\_\_\_, chemin 3\_\_\_\_\_, [code postal] E\_\_\_\_\_ [GE].

**c.** F\_\_\_\_\_ SA est une société anonyme ayant son siège à Genève et dont le but est toutes activités dans le domaine immobilier, notamment gestion, construction, rénovation, achat, vente, courtage, location d'immeubles, administration, conseils immobiliers et juridiques et investissements.

**d.** Par acte notarié du 22 septembre 2016, F\_\_\_\_\_ SA est devenue bénéficiaire pour elle-même ou ses nommables, d'une promesse d'achat-vente avec droit d'emption cessible sur la parcelle n° 4\_\_\_\_\_ de la commune de E\_\_\_\_\_ [GE], sise chemin 5\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, dont G\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_ étaient copropriétaires.

**e.** F\_\_\_\_\_ SA avait pour projet de démolir la villa érigée sur la parcelle n° 4\_\_\_\_\_ pour en construire une autre. Pour ce faire, elle a mandaté I\_\_\_\_\_ SARL (ci-après : I\_\_\_\_\_), qui a réalisé un dossier en vue du dépôt d'une demande d'autorisation de démolir et construire.

**f.** Selon la "*Proposition d'honoraires selon norme SIA 102/2003*" du 29 septembre 2016 adressé à F\_\_\_\_\_ SA, les honoraires de I\_\_\_\_\_ relatifs à la Phase 1 (avant-projet, projet et autorisation de construire) s'élevaient à 200'000 fr. HT.

**g.** Le 21 mars 2017, F\_\_\_\_\_ SA a sollicité la délivrance d'une autorisation de démolir et construire une villa d'habitation, selon dossier d'architecte, plans et descriptifs réalisé par I\_\_\_\_\_, sur la parcelle n° 4\_\_\_\_\_ à E\_\_\_\_\_ (n° DD 6\_\_\_\_\_/1).

**h.** Par acte notarié conclu le 2 mai 2017, F\_\_\_\_\_ SA a promis de céder aux époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ le bénéfice de la promesse de vente et d'achat et du droit d'emption portant sur la parcelle n° 4\_\_\_\_\_ de E\_\_\_\_\_.

Les objets de cette promesse étaient notamment la cession de la promesse de vente et d'achat que la société F\_\_\_\_\_ SA avait précédemment conclue avec G\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_, et la cession des droits découlant de la procédure en autorisation de construire précitée, demande alors encore pendante devant les autorités administratives.

---

Cette promesse était soumise à la condition suspensive de la délivrance de ladite autorisation de construire.

**i.** I\_\_\_\_\_ a adressé le 12 mai 2017 à A\_\_\_\_\_ une proposition d'honoraire pour la réalisation d'une "Esquisse" relatives à la construction, rénovation et transformation d'une villa individuelle au chemin 5\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, à hauteur de 10'000 fr. HT (réalisation d'une esquisse concernant la modification du projet de la nouvelle villa en vue d'un avant-projet, d'un projet définitif et d'une dépose d'autorisation). Référence au règlement SIA 102 y était mentionnée.

**j.** Le 6 juin 2017, I\_\_\_\_\_ a remis à A\_\_\_\_\_ l'esquisse demandée.

**k.** Le 13 juin 2017, I\_\_\_\_\_ a adressé une facture à A\_\_\_\_\_ pour le montant de 10'800 fr. TTC avec référence à la norme SIA 102.

**l.** Parallèlement à cela, C\_\_\_\_\_ et les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ ont été mis en relation par l'intermédiaire de connaissances communes.

**m.** A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont recouru aux services de C\_\_\_\_\_ pour élaborer un projet de villa sur la parcelle de leur domicile actuel au no. \_\_\_\_\_, chemin 3\_\_\_\_\_, à E\_\_\_\_\_, en particulier pour qu'elle s'occupe d'une demande d'autorisation de construire laquelle a été accordée et publiée dans la Feuille d'avis officielle (ci-après : FAO) du \_\_\_\_\_ 2017.

**n.** Au mois de mai 2017, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont approché C\_\_\_\_\_ pour modifier la conception de la villa sur la parcelle n° 4\_\_\_\_\_ de la commune de E\_\_\_\_\_, dont les plans avaient été réalisés par I\_\_\_\_\_ et dont ils n'étaient pas satisfaits.

**o.** Les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ souhaitaient une villa ultra-moderne et à la pointe de la technologie en matière énergétique.

D\_\_\_\_\_ a déclaré que A\_\_\_\_\_ souhaitait une *smarthouse* selon les critères Tesla, raison pour laquelle ils avaient réuni des ingénieurs à cet effet, étant précisé que ce client était très investi et avait de nombreuses idées.

Entendue en qualité de témoin, J\_\_\_\_\_, architecte depuis 12 ans, employée au sein de C\_\_\_\_\_ et travaillant sur le projet "*chemin 5\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_*", a indiqué que sa collaboration avec les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_, qui étaient des mandants exigeants, avait été bonne. Elle n'avait pas rencontré de problèmes particuliers avec eux et les exigences de A\_\_\_\_\_ n'avaient pas empiété sur les autres mandats qu'elle conduisait. A son avis, ils étaient satisfaits de son travail. Elle se souvenait d'un projet exigeant du point de vue énergétique, car A\_\_\_\_\_ voulait une maison performante et efficiente de ce point de vue, mais également une maison "*intelligente*" et connectée. Dans son souvenir, les relations avec les

---

ingénieurs CVC avaient été compliquées, car ceux-ci avaient été confrontés à des exigences inhabituelles ou rares.

**p. L'étendue des travaux effectués par C**

Les parties s'opposent sur l'étendue de la mission confiée à C\_\_\_\_\_, les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ soutenant que seules les tâches menant au dépôt d'une autorisation de construire avait été confiées à C\_\_\_\_\_ tandis que celle-ci soutient qu'elle avait été approchée pour réaliser le projet dans sa globalité.

**p.a** Dès les premiers échanges, C\_\_\_\_\_ a proposé aux époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ des idées technologiques innovantes qui leur ont immédiatement plu.

**p.b** Au cours des semaines qui ont suivi leur premier contact, C\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ ont eu des échanges précis sur les besoins et les exigences des époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ en vue de la réalisation de l'avant-projet.

**p.c** Le 22 mai 2017, C\_\_\_\_\_ a réalisé et transmis par courriel à A\_\_\_\_\_ un avant-projet relatif à la villa "*chemin 5\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_*", avant-projet qu'elle a présenté aux époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ lors d'un entretien le 31 mai 2017.

**p.d** Une version modifiée a ensuite été présentée aux époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ lors d'un entretien subséquent qui a eu lieu le 30 juin 2017. Cet avant-projet comprenait, un plan du sous-sol à l'échelle 1:150, un plan du rez-de-chaussée à l'échelle 1:150, un plan du 1<sup>er</sup> étage à l'échelle 1:150, trois coupes A/B/C à l'échelle 1:150, un rapport de surfaces, un rapport des surfaces nettes, un plan de masse à l'échelle 1:400 et deux perspectives.

**p.e** Par courriel du 14 juin 2017, A\_\_\_\_\_ a fait part à D\_\_\_\_\_ de son intention de débiter l'exécution du projet aussi rapidement que possible.

A\_\_\_\_\_ a déclaré qu'ils avaient fait appel à une entreprise générale, de sorte que la mission confiée à C\_\_\_\_\_ concernait uniquement l'obtention du permis de construire. Il avait divisé le projet en deux parties, soit l'obtention du permis de construire, puis faire appel à une entreprise générale qui aurait procédé à des soumissions.

**p.f** Le 7 juillet 2017, J\_\_\_\_\_ a communiqué à A\_\_\_\_\_ un programme prévisionnel des différentes phases du projet, prévoyant notamment, le projet de l'ouvrage, la procédure d'autorisation, les appels d'offres et le projet d'exécution.

Le témoin J\_\_\_\_\_ a exposé avoir réalisé les plans, participé à l'appel d'offres, aux séances de coordination et à la nomination des ingénieurs CVC, à la désignation des architectes paysagistes et à l'obtention du permis de construire, notamment par le dépôt de la demande d'autorisation de construire. Son mandat

consistait à la fois en la réalisation des plans, mais également la réalisation du projet et la préparation de la construction.

**p.g** Deux autres entretiens ont eu lieu les 10 août et 26 septembre 2017 pour présenter l'état d'avancement du projet, convenir des aspects financiers du projet, notamment les honoraires de C\_\_\_\_\_, et préparer, entre autres, la mise en relation avec un bureau d'ingénieur civil, la mise en œuvre des appels d'offres pour les ingénieurs CVSE (chauffage, ventilation, sanitaire et électricité) et thermiques ainsi que le paysagiste et la réalisation d'un bilan thermique.

**p.h** Les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ ont formulé des commentaires et des demandes de modification du projet, notamment "*Rethink the roof details, maybe find inspiration in Japanese style*", "*Visually connect both patios at the back garden*", "*Billard in the basement next to the wine cellar, C\_\_\_\_\_ to redesign and adjust the plan for it*", "*Nice sculptures and wall treatment on the garden*", "*Cold room at the parking*", "*Reduce storage so there is more room to manoeuvre with the car*", "*Change the door on the VIP room*", "*Extend terrace from the VIP room to enjoy the views*", "*Internal swimming pool with 3.5 width instead of 3*", "*Add window from the living room to the terrace towards the back garden (south-east)*", "*Enlarge BBQ zone*", "*Add lift to drawings*".

**p.i** Début novembre 2017, C\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ ont eu des échanges concernant les offres de différentes entreprises.

**p.j** Par courriel du 23 janvier 2018, C\_\_\_\_\_ a transmis à A\_\_\_\_\_ un planning d'opérations actualisé.

**p.k** L'autorisation de construire DD 6\_\_\_\_\_/1, telle que demandée par I\_\_\_\_\_, a été délivrée et publiée dans la FAO le \_\_\_\_\_ 2018.

**p.l** Par courriel du 24 mai 2018, A\_\_\_\_\_ a repris contact avec C\_\_\_\_\_ pour des modifications du projet ayant notamment trait à la forme du bâtiment et au dimensionnement des éléments de construction.

**p.m** Par acte de vente des 14 et 22 juin 2018, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont acquis la parcelle n° 4\_\_\_\_\_ de la commune de E\_\_\_\_\_ [GE], sise au chemin 5\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, pour un prix de 6'518'500 fr.

**p.n** Au mois de juin 2018, A\_\_\_\_\_ a formulé auprès de C\_\_\_\_\_ de nouvelles demandes de modification de l'avant-projet concernant le déplacement du parking au 2<sup>ème</sup> sous-sol, l'ajout d'un atelier au 1<sup>er</sup> sous-sol, la réduction du nombre de pièces au 2<sup>ème</sup> étage, ainsi que la transformation du design de la piscine. Il a également demandé des variantes de croquis et de plans en ces termes : "*Waiting for sketches for swimming pool as discussed, appreciate 3 variants*", "*Please send drawings asap in order to go ahead for amendment*", "*Still not received*".

---

*drawings/sketches for 2 apartments instead of 3 rooms with walk in closets", "Please present also 2/3 sketches, so that we can choose the best one", "Suggest to make 2-3 options/drafts at least with best layout (...)", "Please work out 3 sketches in order to choose", "Waiting for your 3 sketches for roof-top of the swimming pool", "Thanks for 2 suggestions for glass roof, if you both combine, might look better".*

**q. La mutation parcellaire**

Selon la demande d'autorisation de construire déposée par I\_\_\_\_\_, la situation de la parcelle n° 4\_\_\_\_\_ – qui se trouve au bout de l'étroit chemin 5\_\_\_\_\_ – impliquait que les véhicules s'engageant sur ledit chemin devaient opérer un demi-tour devant la villa à bâtir pour en sortir, ce qui ne convenait pas aux époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_.

**q.a** Pour remédier à cet inconvénient, C\_\_\_\_\_ a suggéré la possibilité de modifier le tracé du chemin, afin que les manœuvres de véhicules se fassent en amont de la villa.

**q.b** Cette solution impliquait une division, un échange et une réunion des parcelles n° parcelle n° 4\_\_\_\_\_ et 7\_\_\_\_\_ (ci-après "*la mutation parcellaire*"), cette dernière correspondant au chemin 5\_\_\_\_\_, elle-même dépendante des parcelles n° 8\_\_\_\_\_, 9\_\_\_\_\_, 10\_\_\_\_\_, 11\_\_\_\_\_, parcelle n° 4\_\_\_\_\_, 12\_\_\_\_\_, 13\_\_\_\_\_, 14\_\_\_\_\_ et 15\_\_\_\_\_, qui sont les fonds principaux en copropriété de ce chemin.

A\_\_\_\_\_ a déclaré s'être adressé à C\_\_\_\_\_, car son architecte précédent ne connaissait pas le voisinage. Dans le cadre des travaux envisagés et de l'autorisation qu'il fallait obtenir à cet effet, il était important pour lui d'inclure un remaniement des parcelles. Or, il s'avérait que D\_\_\_\_\_ connaissait très bien le voisinage et entretenait de bonnes relations avec lui, de sorte qu'il était en mesure de négocier un échange parcellaire. D\_\_\_\_\_ était en charge des autorisations de construire pour trois des voisins et lui avait assuré et promis qu'il pourrait organiser et obtenir un échange parcellaire favorable à son projet, idée que lui-même avait trouvée excellente.

C\_\_\_\_\_ soutient qu'elle ne s'est jamais engagée à obtenir l'accord des voisins à propos de la mutation parcellaire.

**q.c** D\_\_\_\_\_ a accepté de présenter le projet de mutation parcellaire au représentant de la copropriété, ce qu'il a fait.

Le témoin J\_\_\_\_\_ a confirmé se souvenir d'un problème de mutation parcellaire, plus précisément un problème d'échange de parcelles pour pouvoir réaliser le projet. Cela concernait le chemin d'accès qui était étroit, raison pour laquelle l'on

ne pouvait pas manœuvrer une voiture. Selon son expérience, il n'était pas habituel que les architectes s'occupent des problèmes de parcelles. Il revenait en général au promoteur de s'en occuper, tandis que les architectes se contentaient de consulter le Registre foncier.

**q.d** Par courriel du 22 août 2018, en vue du dépôt de la demande d'autorisation de construire complémentaire lequel était initialement prévu le 15 septembre 2018, C\_\_\_\_\_ s'est renseignée auprès de A\_\_\_\_\_ concernant l'accord des copropriétaires à propos de la mutation parcellaire.

**q.e** Par courriel du 2 octobre 2018, les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ ont communiqué à C\_\_\_\_\_ le projet de mutation parcellaire préparé par leur notaire.

**q.f** Selon les échanges de courriels des 19, 28 et 29 octobre 2018, les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ ont demandé à C\_\_\_\_\_ d'intervenir auprès de l'un de leurs voisins, K\_\_\_\_\_, afin que l'accord sur la mutation parcellaire puisse être passé devant notaire la semaine suivante.

**q.g** La demande complémentaire d'autorisation de construire DD 6\_\_\_\_\_/2 a finalement été déposée le 23 octobre 2018 auprès de l'autorité compétente, sans l'accord des copropriétaires sur la mutation parcellaire.

D\_\_\_\_\_ a déclaré qu'il s'agissait d'une demande d'autorisation complémentaire à celle du 26 février 2018, dans le but de gagner du temps sur le planning de l'autorisation. La demande d'autorisation complémentaire incluait le remaniement parcellaire, car il s'agissait d'une demande fondamentale du client, dans la mesure où il s'agissait d'une maison de 9'000'000 fr. avec des propriétaires voisins qui manœuvraient devant la maison. Il a précisé que l'autorisation de construire ne dépendait pas de ce remaniement, mais que cette exigence était légitime compte tenu de l'ouvrage.

**q.h** Par échange de courriels du 4 décembre 2018, A\_\_\_\_\_ s'est enquis auprès de C\_\_\_\_\_ de la situation avec les voisins et D\_\_\_\_\_ a avisé les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ qu'il prendrait contact téléphoniquement avec le notaire le lendemain.

**q.i** Par courriel du 21 janvier 2019, C\_\_\_\_\_ a envoyé aux époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ le rapport de l'Office des autorisations de construire (OAC) et leur a indiqué les dernières modifications apportées au projet pour se conformer aux exigences de l'autorité compétente, ainsi que les démarches à accomplir par les époux et leur notaire.

**q.j** Par courriel du 17 mars 2019, les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ ont adressé à C\_\_\_\_\_ l'avant-projet final de mutation parcellaire préparé par le notaire. Vu les démarches qui étaient encore nécessaires pour finaliser cet acte, notamment

---

l'accord des banques, celui-ci suggérait de dire à l'autorité compétente qu'il s'agissait d'une demande conditionnelle d'autorisation de construire complémentaire, ce que C\_\_\_\_\_ a effectué, le confirmant par courriel adressé le 22 mars 2019 aux époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_.

**q.k** Par échange de courriels du 6 mai 2019, les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ ont informé C\_\_\_\_\_ de ce que certains voisins posaient des conditions inattendues à la mutation parcellaire et C\_\_\_\_\_ leur a promis d'intervenir auprès d'eux.

**q.l** Par courriel du 9 juillet 2019, l'étude du notaire a informé A\_\_\_\_\_ qu'elle faisait parvenir à son voisin, L\_\_\_\_\_, la dernière version du projet d'acte de division, échange et réunion de parcelles, afin que ce dernier puisse convaincre le voisin M\_\_\_\_\_ de signer cet acte.

**q.m** Par courrier du 24 septembre 2019 adressé à C\_\_\_\_\_, l'OAC a annoncé que l'autorisation de construire complémentaire était prête à être délivrée, sous réserve de la signature par les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ d'un engagement en lien avec leurs parcelles.

**q.n** Le 26 septembre 2019, C\_\_\_\_\_ a informé les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ du courrier de l'OAC.

A\_\_\_\_\_ a déclaré qu'il avait compris de ce message que l'autorisation de construire serait obtenue par la signature du document. Une fois celui-ci signé, l'autorisation serait délivrée.

**q.o** Par courriel du 3 octobre 2019, A\_\_\_\_\_ a demandé à C\_\_\_\_\_ quand est-ce qu'ils recevraient l'autorisation de construire.

**r. Les honoraires de C\_\_\_\_\_**

Les parties s'opposent tant sur le principe que sur le montant des honoraires réclamés par C\_\_\_\_\_ en lien avec le projet "*chemin 5\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_*".

**r.a** Lors de l'entretien du 26 septembre 2017, C\_\_\_\_\_ a présenté un plan financier du projet "*chemin 5\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_*" estimant le coût des travaux à 9'118'750 fr., ce qui, selon le Règlement SIA 102-2016 donnait droit à des honoraires d'un montant de 1'555'000 fr. en faveur du bureau d'architectes. Sur la base de cette estimation, C\_\_\_\_\_ a proposé aux époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ d'arrêter les honoraires à 1'200'000 fr. pour l'ensemble des prestations.

D\_\_\_\_\_ a confirmé que ces documents avaient été soumis aux époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ et approuvés par eux. Si le projet avait été réalisé dans son intégralité, les honoraires de C\_\_\_\_\_ auraient été de 1'555'000 fr., arrêtés à 1'200'000 fr.

---

A\_\_\_\_\_ a confirmé avoir eu connaissance de ce document, pour l'avoir reçue par courriel. Il n'y avait toutefois pas répondu, car le montant était "*astronomique*". A son avis, D\_\_\_\_\_ savait que ce document n'était pas pertinent.

**r.b** En lien avec le mandat pour le chemin 3\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ a émis, le 9 novembre 2017, une facture de situation n° 1 "*honoraires selon prestation suivant SIA 108*" d'un montant de 60'000 fr.

A\_\_\_\_\_ a déclaré que les accords concernant le chemin 3\_\_\_\_\_ n'étaient pas soumis à la norme SIA.

**r.c** Le 2 octobre 2018, C\_\_\_\_\_ a ramené le montant de cette facture à 50'000 fr., à la suite d'une négociation entre les parties.

D\_\_\_\_\_ a déclaré que les parties avaient trouvé un accord et que lui-même avait accepté de réduire cette facture de 60'000 fr. à 50'000 fr., dans l'idée d'être payé par les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_. A\_\_\_\_\_ était très envahissant, formulait des demandes incessantes, notamment téléphoniques, et s'imposait au bureau, sans toutefois payer quoi que ce soit.

**r.d** Le même jour, s'agissant du projet "*chemin 5\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_*", C\_\_\_\_\_ a demandé le paiement de 80'000 fr. pour les "*prestations effectuées à ce jour situation n° 1*" sur le montant de 150'000 fr. convenu de "*forfait pour dépose autorisation selon accord avec Monsieur D\_\_\_\_\_ ce jour*".

D\_\_\_\_\_ a déclaré que cette facture concernait le dépôt de la demande d'autorisation de construire, conformément aux différentes discussions avec les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_. Il a affirmé que les parties s'étaient mises d'accord sur une somme de 150'000 fr., soit 50% du montant. Il a expliqué que C\_\_\_\_\_ n'arrivait pas à se faire payer, de sorte qu'ils avaient continué à tenir des séances, tout en réclamant instamment le paiement de cette somme, précisant qu'une année s'était écoulée entre le plan financier et cette facture. Finalement, C\_\_\_\_\_ avait réduit cette facture à 80'000 fr. à titre d'acompte, compte tenu de l'engagement de A\_\_\_\_\_ de payer cette somme dans la semaine. Une "*dépose*", dans le jargon des architectes, signifiait que les pièces remises au département étaient conformes aux exigences légales. C\_\_\_\_\_ avait scindé ses honoraires en deux, soit la moitié au moment de la dépose et l'autre moitié au moment de l'obtention de l'autorisation, selon l'accord conclu avec les clients.

A\_\_\_\_\_ a déclaré que D\_\_\_\_\_ lui avait proposé de négocier les échanges parcellaires moyennant des honoraires de 80'000 fr. Le montant forfaitaire de 150'000 fr. concernant "*chemin 5\_\_\_\_\_*" n'était pas soumis à la norme SIA. Aucune convention n'était soumise aux normes SIA, car il ne voulait pas être soumis à ces normes, qu'il ne connaissait d'ailleurs pas, ou à de quelconques autres normes. D\_\_\_\_\_ savait qu'il s'agissait d'un montant forfaitaire.

---

**r.e** Par courriel du 5 novembre 2018, A\_\_\_\_\_ a annoncé que, s'agissant du projet "chemin 5\_\_\_\_\_", le paiement de 80'000 fr. serait réglé d'ici la fin du mois de novembre et le paiement de 70'000 fr. lors de la délivrance de l'autorisation de construire ("*against valid and effective building permit allowing us to start construction*"). S'agissant du "chemin 3\_\_\_\_\_", le paiement serait exécuté lors de la délivrance de l'autorisation de construire.

**r.f** Aucun paiement n'ayant été effectué dans le délai annoncé, C\_\_\_\_\_ a adressé le 4 décembre 2018 aux époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ une mise en demeure, exigeant un paiement d'ici la fin de la semaine.

**r.g** Par courriel du même jour, A\_\_\_\_\_ a confirmé que les paiements concernant "chemin 5\_\_\_\_\_" et "chemin 3\_\_\_\_\_" seraient honorés avant la fin de la semaine.

**r.h** Par courriel du 13 décembre 2018, A\_\_\_\_\_ a notamment annoncé avoir payé les 50'000 fr. et que le reste serait versé la semaine suivante.

**r.i** Les 50'000 fr. concernant la villa du chemin 3\_\_\_\_\_ ont été acquittés par les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ le 14 décembre 2018.

**r.j** Les 20 décembre 2018 et 7 février 2019, C\_\_\_\_\_ a adressé des courriers de relances au sujet du paiement de ses honoraires pour le projet "chemin 5\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_".

**r.k** Le 6 mai 2019, C\_\_\_\_\_ a, à nouveau, réclamé le paiement du montant de 80'000 fr., tandis que A\_\_\_\_\_ lui a répondu "*Will do my best asap but we need to solve the headache with the neighbors*", en référence au litige concernant la mutation parcellaire.

**r.l** Le 26 septembre 2019, à la suite de la réception du courrier de l'OAC confirmant que l'autorisation de construire complémentaire était prête à être délivrée, C\_\_\_\_\_ a transmis aux époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ sa facture, annulant et remplaçant la situation n° 1 du 2 octobre 2018, pour un montant de 297'252 fr., calculé sur la base de la proposition d'honoraires du 26 septembre 2017 à 1'200'000 fr.

D\_\_\_\_\_ a déclaré que, comme l'autorisation était prête à être délivrée, C\_\_\_\_\_ avait transmis sa facture aux époux pour la totalité de ses honoraires. Selon la norme SIA, pour l'avant-projet, le mandataire pouvait demander 32% de la totalité des honoraires. Dans le cas présent, C\_\_\_\_\_ avait accepté de ramener ses prétentions à 23%, car A\_\_\_\_\_ avait sollicité une réduction pour tenir compte de la rémunération importante qu'il avait déjà versée au précédent architecte. Il avait fait part à A\_\_\_\_\_ de ce courrier, tout en l'informant de la suite de la procédure.

**r.m** Par courriel du 3 octobre 2019, A\_\_\_\_\_ a rappelé à C\_\_\_\_\_ leur accord passé avec D\_\_\_\_\_ sur un "forfait" de 150'000 fr., payable en totalité lorsque le permis de construire serait prêt, le montant de 297'252 fr. devant dès lors relever d'une erreur.

A\_\_\_\_\_ a déclaré qu'il n'avait pas considéré cette pièce, car le montant forfaitaire convenu était de 150'000 fr. et il n'avait jamais accepté le montant de 300'000 fr.

**r.n** D\_\_\_\_\_ lui a répondu par courriel du même jour *"Yes I know but you didn't respect the timing of payment. As soon as you pay the 150000 I will send you the paper to sign by you and your wife i (sic) order to receive the authorization. I will be glad to meet you!"*.

D\_\_\_\_\_ a confirmé avoir demandé le versement de la somme de 150'000 fr. préalablement à l'envoi du courrier du département aux époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_.

**r.o** Le 9 octobre 2019, D\_\_\_\_\_ a adressé aux époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ le courriel suivant : *"As I told you the authorization is ready you must sign a document and the department will send you the authorization. But I'm still waiting for your payment once received I bring you the paper to sign"*.

**r.p** Par courriel du 30 octobre 2019, C\_\_\_\_\_ a avisé les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ de ce que, faute de signer le document comme demandé, l'autorisation serait perdue.

D\_\_\_\_\_ a déclaré qu'il avait relancé plusieurs fois les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ pour signer le courrier intitulé *"engagement"*, mais ceux-ci n'avaient donné aucune suite. Plus précisément, lorsqu'il avait reçu ce document du département, il leur avait écrit pour leur dire qu'ils étaient à bout touchant et qu'il ne leur restait qu'un document à signer à son bureau. Il avait eu énormément de peine à les joindre, ceux-ci ne répondant plus. Il pensait qu'ils avaient changé d'avis, en se disant probablement que s'ils n'avaient pas d'autorisation, ils n'auraient pas à payer d'honoraires. Ce raisonnement était absurde, dans la mesure où une propriété au bénéfice d'une autorisation valait bien plus que si elle en était dépourvue.

**r.q** Par échange de courriels du même jour, A\_\_\_\_\_ a demandé à C\_\_\_\_\_ quel était le document à signer puisqu'il n'avait rien reçu, ce à quoi celle-ci a répondu en l'invitant à se référer à son courriel du 9 octobre 2019, en lui proposant de le lui renvoyer s'il ne l'avait plus.

D\_\_\_\_\_ a déclaré qu'il avait bien transmis le courrier de l'administration aux époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_, précisant que ceux-ci avaient la possibilité de contacter directement l'administration, sans passer par son bureau d'architectes. Cela faisait trois ans qu'il attendait d'être payé et souhaitait un engagement de la part de ses

clients, précisant qu'il avait néanmoins toujours répondu à A\_\_\_\_\_, quand bien même celui-ci ne le payait pas.

A\_\_\_\_\_ a déclaré n'avoir jamais reçu le document intitulé "*engagement*", mais seulement le courrier de l'Administration.

s. Le 26 février 2020, l'autorisation de construire DD 6\_\_\_\_\_/1 du 26 février 2018 est devenue caduque.

D\_\_\_\_\_ a déclaré ne pas avoir requis la prolongation de l'autorisation de construire, répétant qu'il n'avait pas été payé, que le client avait "*disparu de la circulation*" et qu'il supposait que celui-ci avait changé d'avis et pensait que sans autorisation, il n'aurait pas besoin de rémunérer C\_\_\_\_\_. Le fait que le client n'avait finalement jamais réalisé son projet le confortait dans cette opinion. Si A\_\_\_\_\_ les avait payés, ils auraient poursuivi le projet, sachant qu'ils avaient reçu la confirmation de l'OAC au mois de septembre 2019, de sorte qu'ils auraient eu largement le temps d'ouvrir le chantier sans prolongation de l'autorisation.

t. Par courriel du 20 juin 2020, A\_\_\_\_\_ a informé D\_\_\_\_\_ que les deux voisins, K\_\_\_\_\_/L\_\_\_\_\_ et M\_\_\_\_\_, étaient prêts à signer la promesse de mutation parcellaire. Il a ajouté que c'était le véritable "*goulot d'étranglement*" de leur projet et une tâche très difficile pour lui. Il était en mesure de finaliser le paiement de 150'000 fr., "*as the approval of my neighbours was for me always a precondition apart from getting the building permit*".

D\_\_\_\_\_ a contesté en audience le fait que sa facture était dépendante de la signature d'un accord de mutation parcellaire et a déclaré que des discussions avaient eu lieu autour de la possibilité d'un accès automobile supposant une mutation parcellaire pour permettre le passage des véhicules. Comme lui-même connaissait bien trois des propriétaires voisins, il avait proposé à A\_\_\_\_\_ de l'assister et avait participé à plusieurs discussions avec le président de l'association du chemin concerné. Cela étant, comme il fallait l'accord de tous les propriétaires et étant donné que l'un d'entre eux nourrissait une certaine inimitié à son égard, il savait pertinemment qu'il ne pourrait pas négocier avec lui. Dans ces circonstances, il était évident qu'il ne s'était pas engagé sur un quelconque résultat, car il était impossible que ses honoraires puissent dépendre de ces discussions. Il avait néanmoins suggéré à A\_\_\_\_\_ de désigner un notaire.

B\_\_\_\_\_ a déclaré qu'elle n'avait pas participé aux discussions en relation avec le projet de "*chemin 5\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_*". Elle en connaissait néanmoins les grandes lignes, sans être personnellement impliquée. Elle se souvenait d'un montant forfaitaire de 150'000 fr, soit 70'000 fr. pour l'autorisation de construire et 80'000 fr. pour la négociation avec les voisins en lien avec le remaniement parcellaire. Elle se rappelait que les époux devaient signer un document pour recevoir d'autres pièces, qu'ils n'avaient jamais reçues. Entretemps, l'autorisation

---

s'était périmée, alors qu'elle s'attendait à ce que l'autorisation soit prolongée, car c'était "la chose la plus importante".

A\_\_\_\_\_ a déclaré que D\_\_\_\_\_, en tant qu'architecte connu et respecté, savait très bien qu'il ne serait pas payé si l'autorisation de construire n'était pas valable. Pour lui, il était inimaginable que cette autorisation de construire ne soit pas automatiquement prolongée par lui. Il en était conscient puisqu'il disait lui-même qu'un terrain avec un permis valait bien plus que sans. Il estimait que D\_\_\_\_\_ savait que sans prolongation, il risquait d'engager sa responsabilité. Quand A\_\_\_\_\_ avait écrit ce courriel, il croyait que l'autorisation de construire avait été prolongée. Comme il s'était entretenu avec les voisins qui lui avaient dit que c'était en ordre pour le remaniement parcellaire, il était prêt à payer l'architecte selon le montant convenu pour le remaniement parcellaire.

**u.** La facture de C\_\_\_\_\_ du 26 septembre 2019 n'ayant jamais été réglée, celle-ci a fait notifier le 16 octobre 2020 un commandement de payer à chacun des époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ (poursuites n° 1\_\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_\_) pour un montant de 297'252 fr. chacun avec intérêts à 5% l'an dès le 12 mai 2020, le titre de la créance étant les honoraires selon facture du 12 mai 2020 pour le mandat d'architecte portant sur la réalisation d'une villa avec piscine à E\_\_\_\_\_, l'établissement d'un avant-projet et d'un projet de l'ouvrage et le dépôt d'une demande d'autorisation de construire.

D\_\_\_\_\_ a déclaré qu'à ce jour, C\_\_\_\_\_ n'avait toujours pas été rémunérée pour ce projet, alors qu'ils avaient travaillé durant trois ans sur celui-ci.

**v.** Les époux ont tous deux formé opposition aux commandements de payer précités le même jour.

**w.** Par courrier du 1<sup>er</sup> décembre 2021, la société R\_\_\_\_\_/N\_\_\_\_\_ SA, en liquidation selon décision du 13 septembre 2022, a offert d'acquérir la parcelle n° 4\_\_\_\_\_ au prix de 9'800'000 fr., offre d'achat "*soumise à l'obtention du permis de construire, dans le cas où le permis déposé en 2018 par le propriétaire actuel ne serait pas accepté de nouveau*", étant précisé que "*10% d'acompte serait bloqué sur le compte d'un notaire choisi par l'acheteur, à la signature d'une vente à terme, dont la réquisition de transfert serait au plus tard le 28 février 2022 et/ou à l'obtention dudit permis. En cas de refus du permis, l'acompte sera intégralement remboursé à l'acheteur.*"

**w.a** B\_\_\_\_\_ a déclaré qu'à la suite de ce courrier, R\_\_\_\_\_/N\_\_\_\_\_ SA avait demandé aux époux l'autorisation de construire. O\_\_\_\_\_, actionnaire unique de la société précitée, et P\_\_\_\_\_, courtier, étaient venus chez eux à la suite de leur proposition qui était, dans son souvenir, supérieure à 11'000'000 fr. ou 10'000'000 fr., et l'avaient interrogée au sujet de l'autorisation de construire et de sa prolongation. Lorsqu'elle-même avait contrôlé cet aspect auprès de

---

l'administration, elle avait appris que l'autorisation était périmée. Ayant appris cela, O\_\_\_\_\_ n'avait pas maintenu sa proposition.

**w.b** A\_\_\_\_\_ a déclaré avoir appris par ce courrier que l'autorisation de construire n'avait pas été prolongée, ce qui avait provoqué une moins-value du terrain de 30%. R\_\_\_\_\_/N\_\_\_\_\_ SA leur avait proposé 9'800'000 fr. comme première offre, en indiquant qu'ils pouvaient offrir 11'000'000 fr. avec un permis de construire. Ils avaient finalement renoncé à obtenir un permis.

**w.c** A teneur d'un document non datée, O\_\_\_\_\_ a attesté que, vers la fin de l'année 2021, il avait mandaté une agence immobilière aux fins d'acquérir la propriété sise au chemin 5\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, à E\_\_\_\_\_, pour le prix de 9'800'000 fr. à condition qu'elle soit au bénéfice d'une autorisation de construire. Le 2 décembre 2021, il s'était rendu, avec le courtier, P\_\_\_\_\_, chez les propriétaires de ce bien immobilier pour les informer qu'il était même prêt à payer le montant de 10'000'000 fr. Cependant, le bien immobilier n'ayant pas été au bénéfice d'une autorisation de construire, l'opération n'avait pas pu se faire.

**w.d** Entendu en qualité de témoin, Q\_\_\_\_\_, administrateur de la société R\_\_\_\_\_/N\_\_\_\_\_ SA et de plusieurs sociétés pour le compte de O\_\_\_\_\_, a confirmé avoir signé le courrier précité, précisant toutefois qu'il ne s'en souvenait pas, qu'il ignorait qui l'avait rédigé et qu'il avait agi sur instruction de l'actionnaire. Il a expliqué qu'il existait cinq sociétés R\_\_\_\_\_ avec des actionnaires différents. O\_\_\_\_\_ était actionnaire indirect de R\_\_\_\_\_/N\_\_\_\_\_ SA, à travers une autre société. Elle avait été dissoute, étant précisé que cette société n'était ni surendettée ni en rupture de liquidités et qu'elle possédait deux actifs sous forme d'immeubles, dont l'un avait été vendu et avait généré un substantiel bénéfice, lequel aurait très largement permis de dégager les liquidités suffisantes pour l'acquisition du bien à E\_\_\_\_\_. Cependant, l'acquéreur de l'immeuble avait fait valoir de nombreuses garanties avec dépôt en séquestre auprès d'un notaire et des poursuites avaient eu lieu, avec pour conséquence la mise en faillite de ladite société. Il n'était pas en mesure de se prononcer avec précision au sujet des liquidités de la société, mais pouvait affirmer que celle-ci n'était pas insolvable.

**w.e** Entendu en qualité de témoin, O\_\_\_\_\_ a expliqué avoir eu l'intention de se porter acquéreur du terrain "*chemin 5\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_*", dont il avait eu connaissance par le biais de l'agence S\_\_\_\_\_ à Genève. Il s'était rendu sur les lieux pour se faire une opinion et visiter la maison, laquelle s'était révélée clairement inhabitable. Il a confirmé le contenu de son offre, en particulier le prix, tout en précisant que cette offre était conditionnée à l'obtention de l'autorisation de construire. Il avait été prêt à payer 10 millions pour ce terrain, avec le permis de construire, car "*le spot*" était exceptionnel. Pour fixer son offre, il s'était basé sur le prix au m<sup>2</sup> du terrain, car la bâtisse n'avait aucune valeur. Sauf erreur de sa part,

---

le prix du m<sup>2</sup> était inférieur à 4'000 fr. Il comptait alors financer cette opération immobilière grâce au bénéfice 2021 de sa société, lequel était de l'ordre de 14'800'000 fr. et à l'aide d'un financement d'une banque. Dans son souvenir, il avait rencontré rapidement les vendeurs, soit les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_, à leur domicile, au chemin 3\_\_\_\_\_, en décembre 2021, en compagnie de P\_\_\_\_\_, courtier. Lors de cette discussion, ils avaient évoqué l'existence d'un permis de construire avec ce terrain, car ledit permis n'était plus valable au moment où il voulait se porter acquéreur. Il a affirmé que son offre de 9'800'000 fr. avait été refusée par les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_. Il a répété qu'il aurait été d'accord de payer leur prix, soit 10'000'000 fr., avec un permis de construire valable. Il s'était rendu compte immédiatement que le permis de construire était échu en allant consulter la documentation avec son architecte, alors que les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ pensaient avoir fait le nécessaire avec leur architecte. Au moment de la discussion avec les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_, un tiers était également intéressé à l'affaire. Lui-même avait finalement porté son choix sur un autre terrain. Enfin, il n'avait pas été approché par les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ et leurs conseils dans le cadre de la présente procédure et ignorait quand avait été rédigé l'attestation non datée, laquelle retranscrivait, selon lui, très exactement ce qui s'était passé.

**w.f** Également entendu en qualité de témoin, P\_\_\_\_\_ a confirmé avoir introduit un potentiel acquéreur auprès des vendeurs de cette parcelle de 2'300m<sup>2</sup> environ, précisant que ses mandants étaient les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_, dans le cadre d'un contrat de courtage non exclusif. La personne intéressée par l'acquisition était O\_\_\_\_\_, représenté par Q\_\_\_\_\_, qui était l'administrateur de la société R\_\_\_\_\_/N\_\_\_\_\_ SA. Une réunion avait eu lieu chez les vendeurs à la suite du courrier du 1<sup>er</sup> décembre 2021, en présence des époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_, ainsi que de O\_\_\_\_\_ et de lui-même, dans le but de trouver une solution consensuelle compte tenu de l'absence de permis de construire. Le potentiel acquéreur s'était désisté, car le permis de construire attaché à cette parcelle était échu. Il avait été prêt à offrir un montant supérieur pour l'acquisition de cette parcelle, à savoir au minimum 10'000'000 fr., à la condition que le permis de construire soit valide. Il y avait d'autres acquéreurs potentiels de cette parcelle, laquelle constituait un objet rare et exclusif. Il ignorait en revanche quel était le degré d'avancement des discussions avec d'autres potentiels acquéreurs au moment de l'offre de O\_\_\_\_\_.

**x.** Selon l'acte de vente et d'achat à terme du 3 décembre 2021, les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ ont vendu la parcelle n° 4\_\_\_\_\_ à un tiers, T\_\_\_\_\_, pour un prix de 9'300'000 fr.

Cet acte prévoit notamment que la partie venderesse cède à la partie acquéreuse tous les droits et obligations qu'elle détient en lien avec tout permis notamment de démolir et de construire concernant les biens immobiliers cédés ainsi que tous

---

plans d'architecte et autres pièces et documents, cette cession étant comprise dans le prix de vente stipulé.

A\_\_\_\_\_ a déclaré que, par le passé, ce même terrain était passé de 6'200'000 fr. à 7'800'000 fr. uniquement grâce à l'obtention d'un permis de construire, et c'était d'ailleurs à ce prix que lui-même avait acquis le terrain. Il a déploré le fait que, finalement, après trois ans de batailles, ils s'étaient retrouvés, avec son épouse, avec un terrain sans permis de construire. Comme ils étaient déçus par les prestations de C\_\_\_\_\_, ils avaient décidé de renoncer à leurs projets et de s'adresser au marché en vendant leur terrain sans autorisation, avec pour conséquence de perdre beaucoup d'argent.

- D. a.** Par acte déposé en conciliation le 18 octobre 2021, déclaré non concilié le 27 janvier 2022 et introduit au Tribunal le 27 avril 2022, C\_\_\_\_\_ a assigné A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ en paiement de 297'8252 fr. avec intérêts à 5% dès le 26 septembre 2019, ainsi qu'au prononcé de la mainlevée définitive des oppositions formées aux commandements de payer, poursuites n° 1\_\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_\_, avec suite de frais et dépens.

A l'appui de ses conclusions, C\_\_\_\_\_ a allégué que ses prétentions étaient soumises aux règles du contrat d'entreprise, eu égard aux prestations effectuées et délivrées en faveur des époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_. Selon elle, sa rémunération pouvait être calculée d'après la valeur de son travail, suivant les coûts effectifs, lesquels pouvaient être déterminés selon le Règlement SIA 102-2016, auquel les parties avaient tacitement convenu de se référer. Selon ledit Règlement, les honoraires auxquels elle avait droit s'élevaient à 1'555'000 fr., calculés en fonction du coût des travaux. L'article 4 du Règlement SIA 102 prévoyait que l'avant-projet (recherches de partis et estimation sommaire des coûts de construction et avant-projet et estimation des coûts), le projet de l'ouvrage (projet de l'ouvrage, études de détail et devis) et la procédure de demande d'autorisations représentaient 32,5% de la rémunération totale de l'architecte. Compte tenu de l'abattement supplémentaire négocié à 1'200'000 fr. et de l'effort consenti par C\_\_\_\_\_ pour tenir compte des frais encourus par les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ auprès du précédent bureau d'architectes mandaté, ses honoraires s'élevaient à 276'000 fr. hors TVA (1'200'000 fr. x 23%), soit 297'252 fr. TVA incluse, au lieu de 390'000 fr. (1'200'000 fr. x 32,5%).

**b.** Dans leur réponse et demande reconventionnelle du 17 octobre 2022, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont conclu, sur demande principale, au déboutement de C\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions, avec suite de frais et dépens. Sur demande reconventionnelle, ils ont conclu principalement à la condamnation de C\_\_\_\_\_ à leur payer le montant de 700'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 3 décembre 2021. Subsidiairement, ils ont conclu à ce que C\_\_\_\_\_ soit

---

condamnée à leur verser 226'800 fr. avec intérêts à 5% dès le 3 décembre 2021, sous réserve d'amplification.

En substance, ils ont exposé notamment que la norme SIA-102 n'était pas applicable aux relations contractuelles entre les parties. La facture du 26 septembre 2019 avait été calculée sur la base de l'évaluation de C\_\_\_\_\_ des coûts de réalisation du projet, alors qu'ils ne lui avaient pas demandé une telle évaluation, à laquelle ils n'avaient pas souscrit. Par conséquent, ils estimaient que cette facture n'avait aucun fondement. En outre, les parties avaient convenu que C\_\_\_\_\_ serait payée au résultat, soit 80'000 fr. à la conclusion de l'accord avec les voisins sur la mutation parcellaire et 70'000 fr. à la délivrance de l'autorisation de construire complémentaire. Faute d'accord des voisins sur la mutation parcellaire et faute de délivrance de l'autorisation de construire complémentaire, les conditions du paiement de la mission confiée à C\_\_\_\_\_ n'avaient pas été réalisées, de sorte qu'elle n'avait pas droit à ces paiements.

A l'appui de leurs conclusions reconventionnelles, ils ont exposé que l'accord entre les parties visait la délivrance d'une autorisation de construire complémentaire, demande qui aurait dû être faite avant que l'autorisation de construire du 26 février 2018 DD 6\_\_\_\_\_/1 ne devienne caduque, le 26 février 2020. En ne sollicitant pas la prolongation de l'autorisation de construire DD 6\_\_\_\_\_/1, C\_\_\_\_\_ avait violé son obligation de diligence et poursuivi un but opposé à celui de son mandat, de la même manière qu'en conditionnant la délivrance de la lettre d'engagement envoyée par l'OAC au paiement du montant de 150'000 fr. Selon eux, les violations contractuelles de C\_\_\_\_\_ avait entraîné la caducité de l'autorisation de construire alors qu'ils avaient payé le prix de cette autorisation en acquérant la parcelle n° 4\_\_\_\_\_, lequel s'était élevé à 226'800 fr. Si C\_\_\_\_\_ avait sollicité la prolongation de l'autorisation de construire, ladite autorisation aurait été en vigueur en tous les cas jusqu'au 26 février 2022. Dans ces circonstances, ils auraient pu vendre la parcelle n° 4\_\_\_\_\_ au prix de 9'800'000 fr., selon l'offre d'achat du 1<sup>er</sup> décembre 2021, au lieu de 9'300'000 fr., selon l'acte de vente et d'achat à terme du 3 décembre 2021. C\_\_\_\_\_ leur avait causé un dommage de 700'000 fr., car un acquéreur aurait été d'accord de payer un prix de 10'000'000 fr. si la parcelle avait eu un permis de construire valable. Subsidiairement, dans l'hypothèse où le Tribunal ne devait pas admettre un tel dommage, le prix de vente aurait pu être augmenté de 226'800 fr., montant correspondant aux coûts payés pour l'autorisation de construire.

c. Le 4 mars 2024, l'expert U\_\_\_\_\_ a rendu son rapport d'expertise ordonné par le Tribunal le 27 avril 2023. Il en ressort, notamment, les éléments pertinents suivants :

**c.a** La norme SIA 102 prévoyait notamment que les honoraires d'architecte pouvaient se calculer selon le coût de l'ouvrage déterminant le temps nécessaire. Il

s'agissait d'un rapport entre le coût de construction d'un ouvrage et le temps nécessaire pour fournir les prestations utiles. Les différents éléments pris en compte étaient le coût d'ouvrage déterminant le temps nécessaire, le facteur de base pour le temps nécessaire, la catégorie d'ouvrage et le degré de difficulté, l'étendue des prestations à fournir (prestations ordinaires), un facteur d'ajustement éventuel, les spécificités et la composition de l'équipe de travail, les prestations spéciales apportant de la valeur ajoutée et les taux horaires offerts. Si l'application de la norme SIA 102 était retenue, ce n'était qu'avec la mise en perspective de tous ces éléments que le calcul des honoraires pouvait être proposé.

Dans le cas d'espèce, la proposition d'honoraires du 26 septembre 2017 paraissait retenir cette option dans la manière dont elle détaillait les paramètres servant au calcul des honoraires, même si l'énoncé des pondérations était succinct et l'actualisation des coûts (2001/2016) n'était pas documenté. Par ailleurs, si les coûts étaient estimés à 9'118'750 fr., le montant de référence retenu était légèrement inférieur, soit 8'348'750 fr.

S'il était possible qu'un projet dont la conformation et les enjeux induisaient le coût annoncé et impliquaient de tels honoraires, cela n'était ni un droit ni une évidence, mais bien le cumul de certains calculs et pondérations qui, finalement, constituaient une offre de service qui reflétait un certain travail et une certaine compétence mise à disposition.

**c.b** A priori, les prestations effectuées par C\_\_\_\_\_ avaient conduit à une procédure de permis ayant abouti à un certain nombre de demandes de compléments puis, semblait-il, à la délivrance du permis. En effet, le courrier de l'OAC du 24 septembre 2019 à C\_\_\_\_\_ indiquait que la signature d'un engagement des propriétaires permettrait à l'Etat de statuer.

Dans la mesure où, semblait-il, la norme SIA 102 servait de référence à la relation contractuelle qui liait les parties, les tâches décrites par ces mêmes normes avaient servi de référence pour la facturation.

Dans le cadre des prestations ordinaires, la norme susmentionnée prévoyait les phases 4.31 (avant-projet), 4.32 (projet de l'ouvrage) et 4.33 (procédure de demande d'autorisation de construire) totalisant 32,5% des prestations ordinaires du mandat d'architecte. La phase 4.31 comprenait la recherche de parties et l'estimation sommaire des coûts de construction ainsi que l'avant-projet et l'estimation des coûts, la phase 4.32 comprenait le projet de l'ouvrage, l'études de détail et les devis et la phase 4.33 comprenait la procédure de demande d'autorisation.

Si l'ensemble des prestations qui y étaient décrites avaient été effectuées et le permis obtenu, alors en effet, le pourcentage des honoraires auquel pouvait prétendre le mandataire était de 32,5%. La lecture des échanges, la vision des

plans, mais aussi la connaissance que l'expert avait des documents qu'il fallait produire pour déposer un permis et l'obtenir, lui permettait de retenir le taux de 32,5% comme représentant le travail effectué par C\_\_\_\_\_, ce qui correspondait à 390'000 fr. (32,5% de 1'200'000 fr.).

**c.c** La facture émise par C\_\_\_\_\_ s'élevait à 276'000 fr. HT, soit 23% du montant sollicité pour l'ensemble de la prestation ordinaire de l'architecte, ce sans motif particulier. Même s'il était mentionné que le paiement représentait les "*prestations effectuées à ce jour selon courrier du département*", cette information et le courrier mentionné n'étaient pas référencés et n'étaient donc pas clairement identifiables. Le courriel de l'architecte au mandant du 26 septembre 2019, n'indiquait pas non plus de raison particulière à une réduction de 32,5% à 23%, si ce n'était une facture en remplaçant une autre. Enfin, il était fait référence à une négociation qui avait eu lieu le même jour au sujet de la prise en compte des travaux réalisés par I\_\_\_\_\_, mais cela n'était pas mentionné dans la proposition d'honoraires du 26 septembre 2017 servant de base à la facture concernée.

**d.** Lors des audiences des 20 mars, 13 juin et 4 décembre 2023 ainsi que 17 juin et 23 septembre 2024, le Tribunal a procédé à l'audition des parties et de cinq témoins, dont les déclarations ont été reprises ci-avant dans la mesure utile.

**e.** Lors de l'audience du 23 septembre 2024, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions respectives, faisant usage de leur droit de réplique et de duplique.

**f.** A l'issue de la dernière audience, le Tribunal a gardé la cause à juger.

**E.** Dans le jugement entrepris, le Tribunal a retenu que les parties s'étaient liées par un contrat d'architecte et que les travaux litigieux, à savoir les travaux préalables à la réalisation d'un ouvrage, étaient régis par les règles du contrat d'entreprise. Elles avaient convenu d'un renvoi aux normes SIA, en particulier la norme SIA 102, ce qui ressortait en particulier du plan financier et de la base de calcul des honoraires, présentés aux époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ lors de la séance du 26 septembre 2017. Les travaux avaient consisté en la réalisation des plans, mais également la réalisation du projet et la préparation de la construction, prestations que C\_\_\_\_\_ avait démontré avoir réalisées alors que les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ n'avaient pas démontré qu'elles n'avaient pas – ou mal – été exécutées, de sorte qu'elles donnaient le droit à une rémunération. L'autorisation de construire était prête à être délivrée et c'était uniquement en raison de l'inaction défailiante des époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ que l'autorisation de construire délivrée en 2018 était devenue caduque en 2020, ce alors que C\_\_\_\_\_ les avait dûment informés et qu'ils avaient délibérément ignorés cette mise en garde. La thèse selon laquelle les honoraires étaient subordonnés à l'accord des voisins sur la mutation parcellaire ne résistait pas à l'examen, une telle tâche n'étant pas du ressort de l'architecte mais du

propriétaire de la parcelle et du notaire. En revanche, une partie des honoraires était due à la "dépose" de la demande d'autorisation de construire et l'autre partie au moment de la délivrance de celle-ci. Ces deux moments étaient intervenus, le fait que les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ aient sciemment décidé d'ignorer les courriels de C\_\_\_\_\_ ne pouvant être considéré comme l'absence de réalisation de ces conditions, de sorte que les honoraires étaient dus. Les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ supportaient également la responsabilité de l'absence de renouvellement de l'autorisation, puisque C\_\_\_\_\_ leur avait clairement indiqué que faute d'action de leur part dans le délai imparti, l'autorisation deviendrait caduque. Si les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ ne souhaitaient plus passer par C\_\_\_\_\_ pour éviter de devoir payer les honoraires de celle-ci, ils pouvaient s'adresser directement à l'autorité pour renouveler le permis de construire de 2018. C\_\_\_\_\_ avait rendu les services convenus en faveur des époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_, à satisfaction de ces derniers, sans que ceux-ci ne respectent à aucun moment les échéances de paiement et les montants d'honoraires convenus, tout en ayant de cesse de repousser leurs obligations et de gagner du temps, avant de finalement prétendre qu'il avait été prévu que C\_\_\_\_\_ ne serait payée qu'au résultat et que ledit résultat ne s'était jamais produit, vu l'absence de renouvellement du permis de construire. Une telle construction confinait à la mauvaise foi.

S'agissant du montant, le rapport d'expertise était arrivé à la conclusion que si l'ensemble des prestations décrites dans le règlement SIA 102 avaient été exécutées et que le permis de construire avait été délivré, alors l'architecte aurait eu droit à 32,5% des honoraires totaux convenus de 1'200'000 fr., soit 390'000 fr. HT. Cela étant, C\_\_\_\_\_ avait consenti une réduction de ses honoraires à 23% des honoraires totaux, à savoir 297'252 fr. TTC, de sorte que c'était ce montant qui devait lui être alloué avec intérêts à 5% dès le 26 octobre 2019. Les oppositions aux commandements de payer devaient être levées dans cette même mesure.

Enfin, les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ devaient être déboutés de leur demande reconventionnelle dans la mesure où ils étaient responsables de la caducité de l'autorisation de construire, si tant était qu'ils avaient démontré avoir subi un quelconque dommage du fait de l'absence d'une telle autorisation lors de la vente de la parcelle n° 4\_\_\_\_\_, acquise en juin 2018 pour un prix de 6'518'500 fr. et revendue en décembre 2021 pour un prix de 9'300'000 fr. Par ailleurs, ils avaient cédé à la partie acquéreuse de ce bien immobilier tous les droits et obligations qu'ils détenaient en lien avec tout permis notamment de démolir et de construire concernant les biens immobiliers cédés ainsi que tous plans d'architecte et autres pièces et documents, cette cession étant comprise dans le prix de vente stipulé.

---

## EN DROIT

**1. 1.1** Le jugement querellé est une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), rendue dans une affaire patrimoniale, dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions était supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). La voie de l'appel est ainsi ouverte.

**1.2** Interjeté dans le délai et les formes prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. c et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

**1.3** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans la limite des griefs motivés qui sont formulés (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4).

Elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_153/2014 du 28 août 2014 consid. 2.2.3).

Elle applique la maxime des débats et le principe de disposition (art. 55 al. 1 et art. 58 al. 1 CPC).

**2.** Les appelants ont allégués des faits nouveaux.

**2.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b).

En ce qui concerne les pseudo nova, soit ceux qui existaient déjà en première instance, il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance déjà (ATF 143 III 42 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_1006/2017 du 5 février 2018 consid. 3.3).

Les faits notoires n'ont ni à être allégués, ni à être prouvés. Pour être notoire, un fait ne doit pas être constamment présent à l'esprit ; il suffit qu'il puisse être contrôlé par des publications accessibles à chacun (ATF 143 IV 380 consid. 1.1.1; 135 III 88 consid. 4.1; 134 III 224 consid. 5.2). En ce qui concerne les informations figurant sur Internet, le Tribunal fédéral a précisé qu'il y a lieu de retenir que seules les informations bénéficiant d'une "*empreinte officielle*" (par ex: Office fédéral de la statistique, inscriptions au registre du commerce, cours de change, horaire de train des CFF, etc.) peuvent en principe être considérées comme notoires (ATF 149 I 91 consid. 3.4; 143 IV 380 consid. 1.2).

Constituent notamment des faits notoires la publication d'un changement de raison sociale dans la FOSC (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_62/2009 du 2 juillet 2009 consid. 2.1), un extrait de la Feuille d'avis officielle (ACJC/805/2023 du 19 juin 2023 consid. 2.1; ACJC/44/2023 du 16 janvier 2023 consid. 2.1 et ACJC/1845/2020 du 22 décembre 2020 consid. 2.2) ou des extraits provenant de l'OCSTAT (ACJC/123/2025 du 28 janvier 2025 consid. 1.5.3).

Les faits notoires sont soustraits aux restrictions, respectivement aux interdictions, des nova prévues par la loi (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_719/2018 du 12 avril 2019 consid. 3.2.1 et 5A\_610/2016 du 3 mai 2017 consid. 3.1).

**2.2** En l'espèce, les appelants allèguent en appel que la CMNS a adopté le 26 novembre 2018 une "*fiche de bonnes pratiques en vue d'une appréciation qualitative des projets architecturaux*", document qu'ils n'ont toutefois pas produit. Ces faits ne sont pas notoires contrairement à ce que soutiennent les appelants. En effet, non seulement il ne s'agit pas d'une loi mais également, cette fiche, même si elle bénéficie d'une "*empreinte officielle*" puisqu'elle est rédigée par une entité de l'Etat, n'est pas facilement accessible à chacun puisque par une brève recherche sur Internet, et n'y apparaît pas.

Par conséquent, les faits nouveaux allégués dans le cadre de l'appel, lesquels existaient au moment du prononcé du jugement entrepris, l'ont été tardivement, de sorte qu'ils sont irrecevables.

- 3.** Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir procédé à une constatation inexacte et incomplète des faits sur plusieurs points. L'état de fait présenté ci-dessus a donc été rectifié et complété dans la mesure utile, sur la base des actes et pièces de la procédure.

Les griefs des appelants en lien avec l'appréciation des faits et des preuves seront, quant à eux, traités ci-après.

- 4.** A titre préalable, il faut trancher l'applicabilité au litige des normes SIA, en particulier de la norme SIA 102, question discutée par les parties.

**4.1.1** Les normes SIA sont des règles éditées par la société suisse des ingénieurs et des architectes. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, les règles émanant d'organismes privés ne se voient pas reconnaître la qualité de règle de droit, même si elles sont détaillées et exhaustives, comme peuvent l'être les normes SIA (ATF 132 III 285 consid. 1.3). Le Tribunal fédéral ne reconnaît pas non plus aux normes SIA la valeur d'usage : les parties doivent donc les avoir intégrées à leur contrat. Si une partie se prévaut d'une norme SIA, alors elle doit alléguer et prouver que cette norme fait partie du contrat (ATF 118 II 295 consid. 2a; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_455/2021 du 26 janvier 2022 consid. 5.2).

---

Les faits notoires ou notoirement connus du tribunal et les règles d'expérience généralement reconnues ne doivent pas être prouvés (art. 151 CPC).

La question de savoir si la norme SIA 118 est notoire n'a pas fait l'objet d'une jurisprudence constante (voir à ce titre les références citées dans l'arrêt du Tribunal fédéral 4A\_455/2021 du 26 janvier 2022 consid. 5.2). Dans ce dernier arrêt, le Tribunal fédéral a néanmoins considéré qu'il était suffisant d'alléguer et de prouver que les parties avaient intégré cette norme dans leur contrat.

Il est par contre excessif d'exiger que les parties citent et prouvent les dispositions applicables de la norme, pour qu'elles soient considérées comme apportées au procès (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_582/2016 du 6 juillet 2017 consid. 4.1, 4.5 et 4.6; HÜRLIMANN/SIEGENTHALER, CHK - Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, 4<sup>ème</sup> éd. 2023, n. 6a *ad* art. 363 CO; SIEGENTHALER, Nochmals zur Notorietät der SIA-Norm 118, DC 2022 p. 318).

L'intégration des normes SIA peut résulter soit d'un accord exprès, soit d'un accord tacite. Elle découle souvent d'un simple renvoi aux dispositions de cette norme. Savoir si les parties ont intégré ou non une norme SIA à leur contrat dépend de l'interprétation de leurs volontés (art. 1 et 18 CO; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_667/2016 du 3 avril 2017 consid. 3.2; 4A\_106/2015 du 27 juillet 2015 consid. 5.1 et 5.2).

**4.1.2** En droit suisse des contrats, la question de savoir si les parties ont conclu un accord est soumise au principe de la priorité de la volonté subjective sur la volonté objective (ATF 144 III 93 consid. 5.2.1; 123 III 35 consid. 2b).

Lorsque les parties se sont exprimées de manière concordante (échange de manifestations de volonté concordantes; *übereinstimmende Willenserklärungen*), qu'elles se sont effectivement comprises et, partant, ont voulu se lier, il y a accord de fait (*tatsächlicher Konsens*); si au contraire, alors qu'elles se sont comprises, elles ne sont pas parvenues à s'entendre, ce dont elles étaient d'emblée conscientes, il y a un désaccord patent (*offener Dissens*) et le contrat n'est pas conclu (ATF 144 III 93 consid. 5.2.1).

Subsidiairement, si les parties se sont exprimées de manière concordante, mais que l'une ou les deux n'ont pas compris la volonté interne de l'autre, ce dont elles n'étaient pas conscientes dès le début, il y a désaccord latent (*versteckter Dissens*) et le contrat est conclu dans le sens objectif que l'on peut donner à leurs déclarations de volonté selon le principe de la confiance; en pareil cas, l'accord est de droit (ou normatif) (ATF 144 III 93 consid. 5.2.1; 123 III 35 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_269/2022 du 5 octobre 2022 consid. 3.1.2 et les arrêts cités).

---

Dans un premier temps, le juge doit donc rechercher la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices. Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté - écrites ou orales -, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 et les arrêts cités).

Ce n'est que si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties que, dans un deuxième temps, il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre. Il s'agit là d'une interprétation selon le principe de la confiance (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_334/2023 précité consid. 3.3; 4A\_125/2023 précité consid. 3.1). Ce principe permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3; 133 III 61 consid. 2.2.1).

Subsidiairement, si l'interprétation selon le principe de la confiance ne permet pas de dégager le sens de clauses ambiguës, celles-ci sont à interpréter en défaveur de celui qui les a rédigées, en vertu de la règle "*in dubio contra stipulatorem*" (ATF 133 III 61 consid. 2.2.2.3; 122 III 118 consid. 2a).

**4.2** En l'espèce, dans leur contrat, contrairement à ce que soutiennent les appelants, les parties ont voulu soumettre leurs relations à la norme SIA 102. Il est fait référence expressément à ce règlement dans le plan financier du 26 septembre 2017 et les appelants n'ont, à aucun moment, contesté l'applicabilité de ce règlement ni ledit plan financier en tant que tel. Il n'existe en outre pas le moindre indice permettant de retenir que les parties ont voulu, en leur for intérieur et contrairement aux termes clairs de ce courrier, ne pas soumettre leurs relations à cet ensemble de règles. Les appelants, même non spécialiste du domaine, ne peuvent simplement affirmer qu'ils n'entendaient pas intégrer cette norme ou que les parties n'en ont jamais spécialement discuté l'application. Ce d'autant plus que les appelants sont des homme et femme d'affaires et qu'ils sont familiers de travaux de construction et rénovation puisqu'ils ont non seulement fait réaliser des travaux dans leur domicile au chemin 3\_\_\_\_\_, lesquels étaient soumis aux normes SIA 108, mais également ont eu à faire à un précédent architecte qui avait facturé le 12 mai 2017 ses honoraires en application de ces normes. Ainsi, le simple fait de contester dans la présente affaire l'applicabilité du règlement SIA 102 est insuffisant tant pour retenir une volonté subjective divergente de leur

part au moment de la conclusion du contrat que pour admettre que ces normes ne leur seraient pas opposables.

Certes, la jurisprudence du Tribunal fédéral susrésumée se rapporte essentiellement à la norme SIA 118, mais rien ne justifie de traiter différemment les autres normes SIA, en particulier la norme SIA 102 qui est couramment appliquée dans le cadre des relations entre l'architecte et son client. Il faut donc admettre que, même si la norme SIA 102 n'a pas été remise aux appelants au moment du contrat, ni n'a été extensivement alléguée dans les écritures introductives d'instance de l'intimée, elle doit être prise en compte dans l'appréciation du présent litige.

Ainsi, il sera fait application des dispositions topiques de la norme SIA 102.

5. Les appelants contestent l'applicabilité des règles du contrat d'entreprise au présent litige et reprochent au Tribunal de ne pas avoir considéré que l'intimée avait violé ses devoirs de mandataires, en particulier le devoir de reddition de compte et le devoir de diligence. D'une part, l'intimée ne pouvait pas retenir, contre paiement, le document que les appelants devaient retourner à l'OAC dûment signé en vue d'obtenir la délivrance de l'autorisation de construire complémentaire et aurait dû la leur transmettre sans condition. D'autre part, l'intimée aurait dû demander, d'elle-même, à l'autorité compétente la prolongation de l'autorisation de construire de 2018 et ne pouvait pas la laisser se périmé.

**5.1** Lorsque l'architecte s'oblige à établir des plans et d'autres documents concernant des travaux de construction ou de transformation d'un immeuble, ainsi qu'à diriger ces travaux, on est en présence d'un contrat d'architecte global. Il s'agit d'un contrat mixte, qui est soumis, selon les prestations à fournir par l'architecte, aux règles du mandat ou à celles du contrat d'entreprise (ATF 134 III 361 consid. 5.1 et 6.2.2, 127 III 543 consid. 2a).

Cette qualification de contrat mixte soumet la prétention litigieuse aux règles permettant de trouver la solution la plus appropriée aux circonstances. Ainsi, la responsabilité de l'architecte en tant que planificateur (études préalables, avant-projets, projets et préparation des plans et des documents de soumission) relève du contrat d'entreprise (art. 363 ss CO) puisqu'il lui est possible de garantir un résultat, mesurable et objectivement constatable; la responsabilité de l'architecte en tant que directeur des travaux en raison des coûts supplémentaires, qui sont indépendants de l'établissement du devis en tant que tel et qui résultent souvent d'une planification défectueuse, d'une adjudication défavorable des travaux, de mauvaises instructions ou encore d'un défaut de direction du chantier, relève des règles du mandat (art. 398 CO) puisqu'il ne s'engage qu'à fournir ses services, promettant toute sa diligence (obligation de moyens); la responsabilité de l'architecte pour le dépassement de devis et le défaut de contrôle continu des coûts

---

durant le chantier est également soumise aux règles du mandat, puisque l'architecte n'est pas en mesure de garantir un résultat qui serait mesurable selon des critères objectifs. La résiliation du contrat d'architecte global est entièrement soumise au contrat de mandat (art. 404 CO), quelle que soit la prestation considérée (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_89/2017 du 2 octobre 2017 consid. 4).

La responsabilité de l'entrepreneur est soumise, d'une manière générale, aux mêmes règles que celle du travailleur dans les rapports de travail (art. 364 al. 1 CO). Ainsi, l'entrepreneur répond du dommage qu'il cause au maître intentionnellement ou par négligence (*cf.* art. 321e CO). En cas d'inexécution ou de mauvaise exécution de ses obligations, l'architecte est tenu de réparer le dommage qui en résulte, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable (art. 97 al. 1 CO). La responsabilité de l'architecte suppose donc la réunion de quatre conditions, qui sont cumulatives : une violation d'un devoir, une faute, un dommage et une relation de causalité (naturelle et adéquate) entre la violation fautive du devoir et le dommage survenu. Il appartient au demandeur d'apporter la preuve des faits permettant de constater que chacune de ces conditions est remplie (art. 8 CC), sauf pour la faute, qui est présumée (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_457/2017 du 3 avril 2018 consid. 4.2; 4A\_737/2011 du 2 mai 2012 consid. 2.3 et 4A\_266/2011 du 19 août 2011 consid. 2.1.1).

**5.1.1** Qu'il soit soumis aux règles du mandat ou à celles de l'entreprise, l'architecte est tenu d'exécuter ses prestations de manière diligente. Il doit faire tout ce qui peut raisonnablement être attendu de lui pour obtenir le résultat escompté par le maître. En tant que personne de confiance du maître, il doit veiller à préserver les intérêts de celui-ci tout au long de l'exécution du contrat (*cf.* 321a al. 1 CO *cum* art. 364 CO; AEBI-MABILLARD, La rémunération de l'architecte, 2015, p. 134, n. 442).

Lorsque l'architecte planifie une construction et constitue le dossier de demande d'autorisation de construire, il est tenu de connaître les prescriptions de droit public des constructions, en particulier la réglementation cantonale et communale de l'aménagement du territoire. Il doit également connaître la pratique administrative et judiciaire en la matière, dans la mesure où cette pratique est pertinente pour l'exécution de ses prestations. Le projet établi doit en effet être conforme à la réglementation en vigueur, faute de quoi aucune autorisation de construire n'est délivrée (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_754/2011 du 20 avril 2012 consid. 4.1 *in* DC 2013 p. 147 s. n. 220; AEBI-MABILLARD, *op. cit.*, p. 137, n. 450).

L'art. 1.3.1 SIA 102 prévoit également que l'architecte doit faire preuve de diligence dans l'exécution de son contrat. Il doit servir les intérêts du maître au mieux de ses connaissances et de ses compétences, en vue d'atteindre les objectifs visés par celui-ci (AEBI-MABILLARD, *op. cit.*, p. 162, n. 527).

**5.1.2** En vertu des obligations d'information et de conseil, l'architecte doit communiquer au maître tous les faits qui peuvent influencer le déroulement des travaux et ce, tout au long de l'exécution du contrat. Il n'a pas à attendre que le maître s'adresse à lui. L'architecte doit ainsi informer et conseiller le maître de manière spontanée (art. 321b al. 1 CO *cum* art. 364 CO; AEBI-MABILLARD, *op. cit.*, p. 138, n. 453 et p. 139, n. 455).

Afin d'être utiles au maître, les informations données doivent être complètes, exactes et données à temps. Ce n'est en effet que dans ces conditions que le maître est en mesure de prendre ses décisions en connaissance de cause et de donner des instructions adéquates à l'architecte et aux autres intervenants (AEBI-MABILLARD, *op. cit.*, p. 140, n. 459). L'étendue et la mesure du devoir d'information dépendent des circonstances, en particulier des besoins du maître et de l'expérience et des connaissances de celui-ci. Lorsque le maître est lui-même un expert en la matière ou qu'il bénéficie de conseil de tiers experts, l'architecte peut être délié de cette obligation. A l'inverse, lorsque le maître est un profane, l'obligation d'informer qui incombe à l'architecte est plus étendue (AEBI-MABILLARD, *op. cit.*, p. 140-141, n. 460). Les besoins sont en outre différents d'un maître à l'autre. L'architecte doit dès lors trier l'information en fonction du niveau de connaissance du maître et des besoins de celui-ci. Il ne doit transmettre que les informations adéquates qui permettront au maître de prendre les bonnes décisions en toute connaissance de cause (AEBI-MABILLARD, *op. cit.*, p. 141, n. 461).

L'obligation d'avis va plus loin que celle d'information et de conseil. Elle impose à l'architecte de signaler au maître l'existence de certains faits et de le rendre attentif aux risques qu'ils présentent. Comme en matière d'information, l'étendue du devoir d'avis dépend des circonstances concrètes, en particulier des connaissances et de l'expérience du maître ou du fait que celui-ci est assisté d'un conseiller spécialisé ou non. D'une manière générale, l'architecte doit aviser le maître de tous les risques éventuels qui peuvent survenir durant les travaux et que le maître n'est pas à même de reconnaître (AEBI-MABILLARD, *op. cit.*, p. 141, n. 462 et 463).

**5.1.3** En raison de la relation de confiance qui unit le maître à l'architecte, l'obligation de rendre compte et de restituer s'imposent à ce dernier, indépendamment de la qualification du contrat. L'obligation de rendre compte oblige l'architecte à renseigner le maître, lorsque celui-ci l'exige, sur les actes accomplis et sur les faits importants qui se sont produits. L'obligation de restituer oblige l'architecte à rendre au maître tous les biens acquis ou créés qui ont un lien intrinsèque avec l'exécution du contrat (AEBI-MABILLARD, *op. cit.*, p. 146, n. 475 à 477).

Le devoir de restitution et de rendre compte est également prévu dans le règlement SIA 102 (art. 1.3.6 SIA 102).

---

**5.1.4** A teneur de l'art. 82 CO, celui qui poursuit l'exécution d'un contrat bilatéral doit avoir exécuté ou offrir d'exécuter sa propre obligation, à moins qu'il ne soit au bénéfice d'un terme d'après les clauses ou la nature du contrat.

L'art. 82 CO est une règle de droit supplétif. Elle ne s'applique pas si, par convention expresse ou tacite des parties, le créancier est au bénéfice d'un terme (postérieur) qui l'autorise à s'acquitter après le débiteur, s'il existe des règles légales supplétives spéciales ou si, d'après la volonté hypothétique des parties ("*la nature du contrat*"), le créancier ne doit s'acquitter qu'après le débiteur (HOHL, Commentaire romand, Code des obligations I, 3<sup>ème</sup> éd. 2021, n. 2 *ad* art. 82 CO).

Les dispositions de droit supplétif s'appliquent lorsqu'une question de droit n'a pas été réglée par les parties et servent donc à combler la lacune de leur contrat. Lorsque ces dispositions réservent expressément la nature de l'affaire, celle-ci a priorité sur la règle légale supplétive. En conséquence, le juge doit, en suivant la hiérarchie des règles applicables au contrat, rechercher tout d'abord s'il existe une disposition légale impérative, puis, dans la négative, examiner si les parties ont manifesté, expressément ou tacitement, leur volonté (contraire). A défaut, il examinera ensuite s'il y a une règle légale supplétive spéciale. En l'absence d'une telle règle spéciale, le juge recherchera ensuite, lorsque la règle légale supplétive générale la réserve expressément ("*nature de l'affaire*", "*circonstances*"), la volonté hypothétique des parties ou, si la règle supplétive générale y renvoie, l'usage. Si tel n'est pas le cas, il appliquera la règle légale supplétive générale (HOHL, *op. cit.*, n. 8 et 9 *ad* Intro art. 68-83 CO; AEBI-MABILLARD, *op. cit.*, p. 409, n. 1335).

**5.1.5** A teneur de l'art. 372 CO, le prix de l'ouvrage est payable au moment de la livraison (al. 1). Si des livraisons et des paiements partiels ont été convenus, le prix afférent à chaque partie de l'ouvrage est payable au moment de la livraison de cette partie (al. 2).

Cette disposition fixe l'exigibilité de la créance de l'entrepreneur au moment de "*la livraison*" de l'ouvrage achevé et non de "*l'acceptation*" de celui-ci (CHAIX, Commentaire romand, 3<sup>ème</sup> éd. 2021, n. 7 et 14 *ad* art. 372 CO; AEBI-MABILLARD, *op. cit.*, p. 400, n. 1301). Le terme de livraison est en principe fixé contractuellement; à défaut, le juge doit combler cette lacune (AEBI-MABILLARD, *op. cit.*, p. 401, n. 1305).

La livraison et le paiement de l'ouvrage doivent intervenir simultanément, conformément à l'art. 82 CO. De par la loi, l'entrepreneur a l'obligation de s'exécuter en premier (AEBI-MABILLARD, *op. cit.*, p. 401, n. 1306). L'art. 372 CO étant de droit dispositif, les parties sont libres d'y déroger, en fixant le moment de l'exigibilité du prix. Elles peuvent convenir que le maître doit payer une avance ou un acompte; dans ce cas, il revient au maître et non plus à l'architecte de

---

s'exécuter en premier (CHAIX, *op. cit.*, n. 18 et 19 *ad art.* 372 CO; AEBI-MABILLARD, *op. cit.*, p. 402, n. 1309). Les parties peuvent convenir également de paiements partiels. Dans ce cas, il revient toujours à l'architecte de s'exécuter en premier. Si les parties n'ont rien précisé à ce sujet, il faut retenir que le paiement partiel est exigible dès que la prestation y afférente a été exécutée (AEBI-MABILLARD, *op. cit.*, p. 408 et 418, n. 1330 et 1366).

**5.1.6** L'admission de l'exception d'inexécution suppose que soient réunies trois conditions : il faut que l'architecte ou le maître n'ait pas exécuté ou offert d'exécuter ses prestations, que les prestations en cause soient réciproques et qu'elles soient exigibles (AEBI-MABILLARD, *op. cit.*, p. 409-410, n. 1336). Le principe du rapport d'échange n'est pas absolu. Jurisprudence et doctrine retiennent que, dans certaines circonstances, en dépit de l'absence de rapport d'échange au sens strict, le débiteur doit pouvoir refuser sa propre prestation lorsque le créancier n'exécute pas ou n'a pas offert d'exécuter sa contre-prestation. Le débiteur bénéficie alors d'un droit de rétention personnel, fondé sur l'équité et l'art. 82 CO s'applique par analogie. Il faut néanmoins pour cela qu'il existe une connexité entre les prestations (AEBI-MABILLARD, *op. cit.*, p. 410, n. 1338 et références citées).

Ainsi, si malgré une mise en demeure, le maître ne rémunère pas l'architecte, celui-ci peut agir en exécution pour obtenir son dû. Il est toutefois aussi en droit de refuser de rendre compte ou de restituer ce qu'il doit jusqu'à ce que le maître l'ait rémunéré ou offert sérieusement de le rémunérer, en faisant valoir un droit de rétention personnel. Pour cela, il doit avoir lui-même sérieusement offert d'exécuter son obligation de rendre compte et/ou de restituer. Il n'est alors pas nécessaire que les biens retenus aient une quelconque valeur patrimoniale. Dans les deux cas, l'art. 82 CO s'applique par analogie, dès lors qu'un rapport d'échange entre l'obligation de payer les honoraires et celle de rendre compte et/ou restituer fait défaut (AEBI-MABILLARD, *op. cit.*, p. 415 et 417, n. 1357 et 1364). De même, en cas de livraisons partielles au sens de l'art. 372 al. 2 CO, le rapport d'échange prévu par l'art. 82 CO concerne, d'un côté, toutes les livraisons et, de l'autre côté, le paiement intégral de l'ouvrage. Par conséquent, l'entrepreneur est en droit de refuser de livrer les autres parties tant qu'il n'est pas payé pour une partie livrée (CHAIX, *op. cit.*, n. 17 *ad art.* 372 CO; AEBI-MABILLARD, *op. cit.*, p. 418, n. 1364). En outre, si le maître est en demeure du paiement d'un paiement partiel, l'architecte est en droit de suspendre l'exécution des prestations suivantes (AEBI-MABILLARD, *op. cit.*, p. 418, n. 1366).

La preuve de la livraison incombe à l'entrepreneur. S'il se réclame de l'art. 372 al. 2 CO, il doit démontrer non seulement que des livraisons, mais encore des paiements partiels ont été convenus. La partie qui invoque une convention réglant la question de l'exigibilité différemment que dans la loi a la charge de cette preuve (CHAIX, *op. cit.*, n. 21 *ad art.* 372 CO). L'exception d'inexécution n'étant pas

examinée d'office par le juge, il incombe au débiteur de la soulever et au créancier de prouver qu'il a exécuté ou offert d'exécuter sa propre prestation (AEBI-MABILLARD, *op. cit.*, p. 408, n. 1331).

**5.1.7** L'art. 1.4.4 SIA 102 régit les modalités de paiements. L'architecte a droit à des acomptes jusqu'à concurrence d'au moins 90% des prestations contractuelles fournies. Le solde des honoraires pour les prestations fournies échoit à réception du décompte final chez le mandant.

L'art. 1.5.1 SIA 102 prévoit que les factures doivent être réglées dans les trente jours à dater de leur réception.

L'architecte est tenu de s'exécuter en premier ; il a néanmoins le droit d'exiger des paiements au fur et à mesure de l'exécution. L'exigibilité de l'acompte naît au moment où l'architecte a exécuté la prestation afférente à cet acompte. Elle intervient donc indépendamment de la présentation d'une facture par l'architecte (AEBI-MABILLARD, *op. cit.*, p. 420, n. 1373 et 1374).

**5.2** En l'espèce, les appelants soutiennent que les règles du mandat sont applicables au présent litige. Or, de jurisprudence constante, la phase de planification relève des règles du contrat d'entreprise puisque le résultat est garanti, mesurable et objectivement constatable. Dans le cas présent, l'intimée a été mandatée par les appelants pour modifier les plans réalisés par le précédent architecte en vue de déposer une demande d'autorisation de construire complémentaire. Il n'est pas contesté que ladite demande a effectivement été déposée et qu'elle était conforme aux règles de droit public des constructions. Les appelants ne font pas non plus valoir un défaut sur l'ouvrage. Ainsi, seule la responsabilité de l'architecte en lien avec son devoir de diligence et son devoir de restitution entre en jeu. Celle-ci doit s'examiner donc à la lumière des règles régissant le contrat d'entreprise à l'instar de ce qu'a fait le Tribunal.

**5.2.1** Concernant le devoir de restitution, les appelants soutiennent que l'intimée a violé son obligation en ne lui remettant pas l'engagement qui lui a été adressé par l'autorité compétente. De son côté, l'intimée fait valoir un droit de rétention sur ce document compte tenu de l'absence de paiement de ses honoraires par les appelants.

Nul doute que l'intimée avait un devoir de restitution envers les appelants, ce tant en vertu du Code des obligations que du règlement SIA 102. Cela étant, il est également établi qu'au moment où l'intimée devait transmettre l'engagement reçu de l'OAC aux appelants, elle tentait de se faire payer pour le travail qu'elle avait déjà réalisé depuis de nombreux mois déjà. En effet, le 2 octobre 2018, l'intimée a fait parvenir par écrit aux appelants une demande de paiement partiel de 80'000 fr. sur les 150'000 fr. convenu oralement pour la "*dépose*" de l'autorisation de construire. Les plans avaient déjà été réalisés par l'intimée puisque la demande

d'autorisation de construire a finalement été déposée le 23 octobre 2018, de sorte que le paiement partiel était exigible à compter de cette date. Le 5 novembre 2018, les appelants se sont engagés à verser ce montant à l'intimée d'ici la fin du mois de novembre, sans formuler de condition, engagement qu'ils n'ont pourtant pas tenu. Les parties s'étaient exprimées de manière concordante et étaient parvenues à un accord sur ce paiement partiel. A ce propos, aucun élément au dossier ne permet de constater que le paiement des 80'000 fr. était conditionné à l'obtention de la signature de la mutation parcellaire par les voisins de la parcelle n° 4\_\_\_\_\_. Ce n'est que le 6 mai 2019, après une mise en demeure et plusieurs relances de l'intimée, que les appelants ont fait valoir, pour la première fois, que le paiement de ces 80'000 fr. était conditionné à la signature de l'accord sur la mutation parcellaire. A cela s'ajoute, à l'instar de ce qu'a retenu le Tribunal, qu'il ne peut être retenu que l'intimée se soit engagée à obtenir cet accord puisque, d'une part, ce type d'accord ne relève pas de l'activité typique d'un architecte mais constitue une tâche incombant au propriétaire accompagné d'un notaire, comme le relève le témoin J\_\_\_\_\_, et, d'autre part, même si l'intimée avait accepté de présenter le projet de mutation parcellaire aux voisins de la parcelle en raison des bonnes relations qu'elle entretenait avec eux, cela ne signifie pas encore qu'elle s'était engagée à obtenir l'accord de ceux-ci à ce propos, accord qu'elle n'était pas certaine de pouvoir obtenir; elle n'aurait pas pris le risque de ne pas pouvoir se faire rémunérer en cas d'échec. Elle n'aurait en outre pas demandé le 22 août 2018 aux appelants où en était leur discussion avec les voisins à ce propos si elle avait endossé cette responsabilité.

Ainsi, lorsque l'intimée a requis le 26 septembre 2019 le paiement intégral de ses honoraires pour l'activité déployée jusque-là, puis conditionné le 3 octobre 2019 la délivrance aux appelants de l'engagement à signer par eux au paiement de la moitié des honoraires dus, à savoir 150'000 fr., elle avait non seulement déjà exécuté ses prestations mais sa prétention était aussi exigible, ce dans son intégralité compte tenu de l'obtention de l'autorisation de construire complémentaire. Les appelants ayant été mis en demeure à plusieurs reprises précédemment et n'ayant jamais honoré leur engagement, l'intimée était en droit d'attendre le paiement de ses honoraires avant de transmettre le document litigieux. En tout état de cause, les appelants auraient pu obtenir directement ledit document en s'adressant à l'autorité.

Compte tenu de ce qui précède, c'est à juste titre que le Tribunal n'a retenu aucune violation de l'intimée de son obligation de restituer.

**5.2.2** Concernant le devoir de diligence, les appelants soutiennent que l'intimée aurait dû spontanément demander la prolongation de l'autorisation de construire en vigueur, ce que l'intimée conteste.

---

Il ressort du dossier que l'intimée a transmis aux appelants toutes les informations dont ceux-ci avaient besoin et les appelants ont confirmé avoir compris que l'autorisation de construire serait délivrée lorsque l'engagement demandé par l'OAC serait signé par leurs soins. Ils ont également compris que l'intimée réclamait tout d'abord le paiement de ses honoraires. A l'instar de ce qu'a relevé le premier juge, rien n'empêchait les appelants de contacter directement l'OAC pour obtenir, à tout le moins, une copie dudit engagement, s'ils n'entendaient pas acquitter les honoraires de l'intimée. En outre, l'intimée a relancé les appelants et les a mis en garde sur les conséquences de l'absence de réaction de leur part à ce courrier, à savoir la perte de l'autorisation de construire. Les appelants étant des personnes rompues aux affaires, il ne saurait être considéré que ceux-ci n'avaient pas compris les risques encourus. Nonobstant cela, ils n'ont pas réagi et se sont complètement désintéressés de ce projet durant près de huit mois, laissant ainsi échoir l'autorisation de construire de 2018. En outre, dans la mesure où aucun montant n'avait été versé à l'intimée par les appelants, elle était légitimée à suspendre l'exécution des prestations suivantes, à savoir de demander la prolongation de l'autorisation de construire, ayant dûment mis en garde les appelants auparavant sur les conséquences de son inaction.

Dans ces circonstances, c'est également à juste titre que le premier juge a écarté toute violation de l'obligation de diligence de l'intimée.

Faute de violation d'une obligation par l'intimée, sa responsabilité n'est pas engagée, de sorte que ce grief sera rejeté.

6. Les appelants reprochent au premier juge de ne pas avoir retenu que les parties avaient convenu d'une rémunération forfaitaire de l'intimée pour son activité.

**6.1.1** 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).

C'est la convention des parties qui, en premier lieu, permet d'établir le montant de la rémunération. Elle peut être expresse ou tacite et peut avoir eu lieu au moment de la conclusion du contrat ou ultérieurement. En vertu de la liberté contractuelle (art. 19 al. 1 CO), les parties peuvent librement convenir du montant des honoraires ou de la manière dont il convient de fixer ceux-ci (AEBI-MABILLARD, *op. cit.*, p. 277, n. 891).

**6.1.2** Selon l'art. 373 CO, lorsque le prix a été fixé à forfait, l'entrepreneur est tenu d'exécuter l'ouvrage pour la somme fixée, et il ne peut réclamer aucune augmentation, même si l'ouvrage a exigé plus de travail ou de dépenses que ce qui avait été prévu (al. 1). Toutefois, si l'exécution de l'ouvrage est empêchée ou rendue difficile à l'excès par des circonstances extraordinaires, impossibles à prévoir, ou exclues par les prévisions qu'ont admises les parties, le juge peut, en

vertu de son pouvoir d'appréciation, accorder soit une augmentation du prix stipulé, soit la résiliation du contrat (al. 2).

Le prix forfaitaire est une catégorie de prix fermes. Il y a un accord sur un prix forfaitaire lorsque les parties conviennent avant le début des travaux que la totalité ou une partie des prestations est effectuée pour une somme déterminée, indépendante des frais d'exécution et des quantités utilisées. Le prix forfaitaire est à la fois maximum et minimum. L'architecte ne peut réclamer de supplément si l'exécution des prestations génère plus de dépenses que prévu ; à l'inverse, le maître ne peut exiger de réduction si l'exécution a finalement moins coûté que prévu. Le prix forfaitaire lie les parties et ne varie en principe plus (AEBI-MABILLARD, *op. cit.*, p. 279-280, n. 894-895).

**6.2** En l'espèce, du côté de l'intimée, celle-ci avait fait part aux appelants d'un plan financier le 26 septembre 2017 faisant état d'un montant d'honoraires, en application des normes SIA 102, de 1'555'000 fr., ramené à 1'200'000 fr. pour l'ensemble des prestations, plan que les appelants ont confirmé avoir reçu. Bien que l'appelant ait déclaré ne pas avoir répondu au courriel comportant ce plan financier, qu'il a confirmé avoir reçu, tant lui que son épouse ne se sont pas pour autant opposés au montant indiqué. Il apparaît ainsi clair que le montant "*forfaitaire*" convenu était celui pour la totalité des prestations et que les parties se sont entendues à ce propos.

S'agissant du montant de 150'000 fr. que les appelants considèrent comme le "*forfait*" convenu entre les parties pour les prestations effectuées par l'intimée, l'intimée a mentionné que les 80'000 fr. réclamés viendraient en déduction du montant de 150'000 fr. de "*forfait*" pour la "*dépose*" de l'autorisation de construire complémentaire. Selon l'intimée, il devait y avoir ainsi trois paiements partiels, à savoir 80'000 fr. d'ici à la fin du mois de novembre 2018, 150'000 fr. au moment du dépôt de la demande d'autorisation de construire complémentaire et le solde de 67'252 fr. (297'252 fr. – 80'000 fr. – 150'000 fr.) à la délivrance de ladite autorisation. Par conséquent, dans le for intérieur de l'intimée, l'accord intervenu ce 2 octobre 2018 concernait uniquement un échéancier de paiement. Cette perception n'était en revanche pas partagée par les appelants puisque le 5 novembre 2018, les appelants ont écrit que les 80'000 fr. seraient versés d'ici à la fin du mois de novembre 2018 mais que le solde dû de 70'000 fr. serait acquitté lors de la délivrance de l'autorisation de construire. Ainsi, les appelants avaient compris que les honoraires pour la phase de planification avaient été ramenés à 150'000 fr. ce que n'était pas le cas dans la conception de l'intimée. Les parties ne se sont dès lors pas comprises, ce dont elles n'étaient pas conscientes, de sorte qu'il y a lieu de rechercher si un accord peut être considéré comme ayant été conclu selon le principe de la confiance.

Tout d'abord, il y a lieu de souligner qu'un montant forfaitaire ne peut être convenu après la réalisation des travaux. Or, dans le cas d'espèce, il apparaît que le montant de 150'000 fr. n'a été articulé qu'après la réalisation de l'ouvrage par l'intimée, de sorte qu'il ne saurait être considéré comme un "forfait" englobant toutes les prestations réalisées par l'intimée. En effet, le terme "forfait" n'est apparu que le 2 octobre 2018, soit quelques jours avant le dépôt de la demande d'autorisation de construire complémentaire, soit alors que les plans et le dossier de soumission étaient prêts à être déposés. Il n'existait ainsi plus de place pour la part d'imprévue caractérisant les prix à forfait. Cet élément permet déjà de considérer que l'accord conclu ne concernait pas une réduction des honoraires mais bien un échancier de paiement.

Par ailleurs, l'intimée a accordé une première concession en réduisant ces honoraires totaux – puisqu'elle a effectué le calcul en ne se basant pas sur 1'555'000 fr. d'honoraires totaux mais sur 1'200'000 fr. – et une seconde concession – puisqu'elle n'a pas réclamé 32,5% de ce montant mais 23%. Les termes utilisés par l'intimée dans son courriel du 2 octobre 2018 étaient en outre clairs et ne permettaient pas de comprendre qu'elle accordait une troisième réduction de ces honoraires mais plutôt un paiement partiel. Les appelants étant des hommes respectivement femme d'affaires et familiers de l'exécution de travaux de construction et de fixation d'honoraires d'architecte – puisqu'ils avaient non seulement fait réaliser, par le passé, des travaux à leur domicile mais avaient également eu à faire à un autre architecte pour la parcelle litigieuse dont ils avaient dû acquitter les honoraires, eux-mêmes fixés selon la norme SIA 102. C'est d'ailleurs pour cette raison que les honoraires de l'intimée pour la phase de planification avaient été réduits à 23% des honoraires totaux au lieu des 32,5%. Dans ces circonstances, les appelants ne pouvaient dès lors ignorer, de bonne foi, ce que signifiait "dépose" dans le jargon des architectes et devaient savoir – et savaient – que le paiement s'effectuait en partie à la "dépose" et en partie au moment de la délivrance de l'autorisation de construire, de sorte qu'ils ne pouvaient comprendre le courriel de l'intimée du 2 octobre 2018 de la manière dont ils l'ont compris. A cela s'ajoute que l'expert a également confirmé que les travaux effectués par l'intimée correspondaient à ce qui était attendu d'un architecte pour une phase de planification et que pour cette phase, un architecte pouvait réclamer 32,5% des honoraires totaux. Ainsi, selon le principe de la bonne foi, la Cour retiendra, à l'instar du Tribunal, qu'aucun montant forfaitaire à hauteur de 150'000 fr. ne saurait être pris en compte et que les honoraires dus à l'intimée s'élèvent bel et bien à 297'252 fr. TTC.

Ce grief sera également rejeté.

7. Les appelants critiquent la date retenue par le Tribunal concernant les intérêts moratoires.

**7.1** Le débiteur qui est en demeure pour le paiement d'une somme d'argent doit l'intérêt moratoire à 5% l'an, étant rappelé que le débiteur d'une obligation exigible est en demeure par l'interpellation du créancier (art. 102 al. 1 et 104 al. 1 1<sup>ère</sup> phr. CO).

L'art. 104 CO n'est applicable qu'aux dettes d'une somme d'argent et pendant la durée de la demeure du débiteur (ATF 143 III 206 consid. 7.2, JdT 2017 II 419).

Le maître bénéficie d'un délai de paiement de trente jours à réception de toutes factures, que celles-ci soient relatives au paiement d'acomptes ou du solde. Ce délai constitue un terme d'échéance au sens de l'art. 102 al. 2 CO, ce qui implique qu'à défaut de paiement, le maître tombe en demeure à la seule expiration de ce délai, sans qu'une interpellation de l'architecte ne soit nécessaire ("*terme comminatoire*") (art. 1.5.1 SIA 102; AEBI-MABILLARD, *op. cit.*, p. 422-423, n. 1381).

**7.2** En l'espèce, la facture de l'intimée pour la phase de planification a été adressée aux appelants le 26 septembre 2019. Ceux-ci disposaient d'un délai pour le paiement de trente jours, conformément à l'art. 1.5.1 SIA 102. A l'expiration de ce délai, à savoir le 26 octobre 2019, les appelants sont tombés en demeure sans qu'une interpellation par l'intimée ne soit nécessaire.

Partant, c'est à juste titre que le Tribunal a retenu que le 26 octobre 2019 correspondait au *dies a quo* des intérêts moratoires.

Ce grief sera également rejeté.

- 8.** Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir retenu qu'ils étaient entièrement responsables de la caducité de l'autorisation de construire et qu'ils n'avaient pas subi de dommage.

**8.1** Si, avant la livraison, l'ouvrage périt par cas fortuit, l'entrepreneur ne peut réclamer ni le prix de son travail, ni le remboursement de ses dépenses, à moins que le maître ne soit en demeure de prendre livraison (art. 376 al. 1 CO). Lorsque l'ouvrage a péri soit par suite d'un défaut de la matière fournie ou du terrain désigné par le maître, soit par l'effet du mode d'exécution prescrit par lui, l'entrepreneur peut, s'il a en temps utile signalé ces risques au maître, réclamer le prix du travail fait et le remboursement des dépenses non comprises dans ce prix ; il a droit en outre à des dommages-intérêts, s'il y a faute du maître (art. 376 al. 3 CO).

Le dommage correspond à la différence entre le montant actuel du patrimoine lésé et le montant qu'aurait ce même patrimoine si l'évènement dommageable ne s'était pas produit ; le dommage peut se présenter sous la forme d'une diminution de

---

l'actif, d'une augmentation du passif, d'une non-augmentation de l'actif ou d'une non-diminution du passif (ATF 128 III 22 consid. 2e/aa; 127 III 543 consid. 2b).

**8.2** En l'espèce, comme retenu précédemment et comme l'a relevé le Tribunal, les appelants ont été dûment avisés par l'intimée des risques qu'ils encourraient en ne donnant pas suite au courrier de l'OAC du 24 septembre 2019. Nonobstant cela, et malgré la possibilité qu'ils avaient de contacter directement l'OAC, ils se sont désintéressés totalement de ce dossier durant près de huit mois. Force est dès lors de constater que, même s'il ne s'agit pas d'une perte de l'ouvrage par "*cas fortuit*", la disposition légale peut être appliquée par analogie puisque les appelants se trouvaient en demeure de prendre livraison de l'ouvrage, de sorte que c'est à juste titre que le Tribunal a considéré qu'ils étaient entièrement responsables de la caducité de l'autorisation de construire.

Le fait qu'ils auraient pu vendre la parcelle litigieuse à 10'000'000 fr. mais que faute d'autorisation de construire valable le prix de vente avait dû être revu à la baisse ne saurait être imputable à l'intimée dans ces circonstances, de sorte que même à considérer qu'un dommage existe, le lien de causalité fait défaut.

Par ailleurs, c'est également à juste titre que le Tribunal a relevé que l'existence d'un dommage apparaît douteux dans le cas d'espèce puisque les appelants ont réalisé un bénéfice dans cette affaire, ayant acheté la parcelle à quelques 6'500'000 fr. et l'ayant revendu à 9'300'000 fr., bénéfice qui compense largement les frais d'architecte encourus (210'000 fr. HT pour l'ancien architecte + 297'252 fr. TTC pour l'intimée).

Enfin, la légitimation active des appelants concernant la prétention qu'ils font valoir fait également défaut puisque l'acte de vente de la parcelle n° 4\_\_\_\_\_ prévoit que la vente concerne tous les droits et obligations que les appelants détiennent en lien avec tout permis notamment de démolir et de construire concernant les biens immobiliers cédés ainsi que tous plans d'architecte et autres pièces et documents, cette cession étant comprise dans le prix de vente stipulé.

A la lumière des éléments qui précèdent, l'appel étant infondé, le jugement querellé sera intégralement confirmé.

- 9. 9.1** Les appelants, qui succombent, seront condamnés, conjointement et solidairement, aux frais judiciaires d'appel (art. 94 al. 2 et 106 al. 1 CPC). Ceux-ci seront arrêtés à 32'400 fr. (art. 13, 17 et 35 RTFMC) et entièrement compensés avec l'avance de frais de même montant versée par les précités, qui demeure acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

**9.2** Les appelants seront, en outre, condamnés, conjointement et solidairement, à verser à l'intimée 35'000 fr. au titre de dépens d'appel, débours et TVA inclus (art. 85 et 90 RTFMC ; art. 25 et 26 LaCC).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 13 janvier 2025 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/14880/2024 rendu le 25 novembre 2024 par le Tribunal de première instance dans la cause C/20166/2021.

**Au fond :**

Confirme le jugement entrepris.

Déboute les parties de toute autre conclusion.

**Sur les frais :**

Arrête les frais judiciaires d'appel à 32'400 fr., les met, conjointement et solidairement, à la charge de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ et les compense avec l'avance de frais de même montant qu'ils ont fournie et qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, conjointement et solidairement, à verser 35'000 fr. à C\_\_\_\_\_ SA à titre de dépens d'appel.

**Siégeant :**

Madame Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE, présidente; Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, Madame Nathalie LANDRY, juges; Madame Camille LESTEVEN, greffière.

La présidente :

Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE

La greffière :

Camille LESTEVEN

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.*