



POUVOIR JUDICIAIRE

C/26086/2014

ACJC/357/2019

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 1^{ER} MARS 2019

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ [GE], appelant et intimé sur appel joint d'un jugement rendu par la 17^{ème} Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 28 juin 2018, comparant en personne,

et

B_____ **SÀRL**, sise _____ (VS), intimée et appelante sur appel joint, comparant par Me Christian de Preux, avocat, rue Pedro-Meylan 2, 1208 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 22 mars 2019.

EN FAIT

A. Par jugement JTPI/10391/2018 du 28 juin 2018, reçu le 4 juillet 2018 par A_____, le Tribunal de première instance (ci-après : le Tribunal) a condamné A_____ à verser à B_____ SÀRL le montant de 60'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 7 mai 2014 (chiffre 1 du dispositif), condamné A_____ à verser à B_____ SÀRL le montant de 12'247 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 14 novembre 2014 (ch. 2), condamné A_____ à verser à B_____ SÀRL le montant de 2'012 fr. 95 avec intérêts à 5% l'an dès le 14 novembre 2014 (ch. 3), condamné A_____ à verser à B_____ SÀRL le montant de 37'377 fr. 90 (ch. 4), réparti les frais judiciaires – arrêtés à 10'200 fr. – à hauteur de 8'670 fr. à la charge de A_____ et 1'530 fr. à la charge de B_____ SÀRL, compensé ces montants avec l'avance de frais fournie par celle-ci, condamné A_____ à verser à B_____ SÀRL la somme de 8'670 fr. à titre de remboursement de l'avance de frais, ordonné la restitution du montant de 800 fr. à B_____ SÀRL et du montant de 400 fr. à A_____ (ch. 5), condamné A_____ à verser à B_____ SÀRL la somme de 12'636 fr. TTC à titre de dépens (ch. 6) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 7).

B. a. Par acte déposé au greffe de la Cour le 4 septembre 2018, A_____ appelle de ce jugement dont il sollicite l'annulation, sous suite de frais judiciaires et dépens.

Subsidiairement, il conclut à l'annulation des chiffres 2 à 7 du dispositif du jugement et à la condamnation de B_____ SÀRL à lui remettre "*dans un format numérique exploitable, ainsi que sur support papier, les plans déposés avec la requête d'autorisation de construire du 2 avril 2014*".

b. Dans sa réponse, B_____ SÀRL conclut, sur appel principal, au rejet de celui-ci, sous suite de frais judiciaires et dépens. Elle conclut également à l'irrecevabilité de l'appel s'agissant de la conclusion en remise des plans.

Sur appel joint, elle conclut à l'annulation du chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris et à la condamnation de A_____ au paiement en ses mains d'un montant de 70'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 7 mai 2014, avec suite de frais judiciaires et dépens.

Elle a produit une pièce nouvelle, à savoir un courrier du 6 octobre 2017 de C_____, associé de A_____ sur un projet de construction à D_____ [GE] confié à B_____ SÀRL.

c. A_____ n'a pas fait usage de son droit de réponse à l'appel joint.

d. Les parties ont été informées le 10 décembre 2018 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. A_____ exerce en qualité de promoteur immobilier depuis le début des années 2000.

b. B_____ SÀRL est une société de droit suisse ayant son siège à E_____ (Valais), dont le but est l'exploitation d'un bureau d'architecture.

F_____ et G_____ sont associés et gérants de cette société, le premier en étant en outre le président.

c. Le 15 octobre 2013, A_____ a sollicité B_____ SÀRL afin d'obtenir une proposition d'honoraires portant sur la construction d'un bâtiment de logements sis chemin 1_____, [à] H_____ [GE], sur la parcelle n° 2_____, en zone 5 (villas), dont il était propriétaire.

d. Du 15 octobre 2013 au mois de novembre 2013, B_____ SÀRL a établi une estimation sommaire des coûts de construction et élaboré un avant-projet.

e. Un mois auparavant, soit le 20 septembre 2013, le Grand Conseil a adopté le plan directeur cantonal 2030 (ci-après également "PDC 2030").

Le PDC 2030 a notamment pour but de densifier des secteurs bâtis, notamment les zones villas avec ou sans déclassement de zone.

Dans ce but, ce plan mentionne différents Grands Projets prioritaires en élaboration ou en préparation. Il évoque également d'autres secteurs qui pourraient ensuite faire l'objet d'une démarche similaire. Tel était le cas du secteur route 3_____ – I_____, situé sur les communes de J_____ et H_____, dans lequel se trouve la parcelle n° 2_____ propriété de A_____.

Le PDC 2030 prévoit que la densification des secteurs bâtis s'opère de manière progressive, dans un temps long, sans mentionner de prescriptions particulières de mise en œuvre s'agissant notamment de la délivrance des autorisations de construire.

La parcelle de A_____ figure, sur la carte faisant partie du PDC 2030, dans un grand périmètre de densification différenciée de la zone villas. Aucune délimitation précise de périmètres de densification différenciée n'a cependant été présentée à l'adoption du PDC 2030, ceux-ci ayant été établis de manière schématique, avec la précision que les plans directeurs localisés et d'affectation pourraient s'en écarter en fonction des études d'aménagement ultérieures.

f. A_____ et B_____ SÀRL étaient tous deux au courant de l'existence du PDC 2030.

g. Le 27 novembre 2013, B_____ SÀRL et A_____ ont conclu un contrat d'architecte (ci-après : le contrat) portant sur les travaux de démolition d'un bâtiment existant, puis la conception, le développement, l'estimation et le suivi d'exécution d'un immeuble d'habitation sis chemin 1_____ à H_____ (ci-après : le projet ou le projet H_____).

Le Règlement SIA 102 (version 2003) a été intégré au contrat. Les parties ont joint l'article 1 de ce règlement au contrat qu'elles ont signé.

g.a A teneur du contrat, l'exécution des prestations et le paiement des honoraires de B_____ SÀRL étaient scindés en trois phases.

La phase 1, correspondant à 22% des prestations, était confirmée à la signature du contrat. Les phases 2 et 3, correspondant respectivement à 32% et à 46% des prestations, débuteraient à la confirmation du mandat (art. 2.1 du contrat).

Le prix pour les prestations effectuées dans le cadre de la première phase, soit du développement du projet jusqu'au dépôt du dossier de demande d'autorisation de construire, s'élevait au montant forfaitaire de 70'000 fr. TTC, soit 64'815 fr. HT, un rabais de 12,3% "*pour forfait*" étant appliqué. Le prix pour la deuxième phase, comprenant le développement du projet, l'établissement du devis général et les textes d'appels d'offres, s'élevait au montant forfaitaire de 174'000 fr. TTC, correspondant à 161'111 fr. HT, un rabais de 6,2% étant appliqué. Le prix pour les prestations incluses dans la troisième phase, à savoir le suivi de l'exécution et des phases finales, comprenant la direction des travaux, était estimé à 212'026 fr. TTC, un rabais de 6,2 % étant appliqué, mais ce montant devant être recalculé d'après le coût de l'ouvrage et actualisé sur la base du devis. Le taux horaire moyen de B_____ SÀRL s'élevait à 135 fr.

La phase 1 devait comprendre la "*dépose de demande d'autorisation de construire*" et être terminée pour fin février 2014 (art. 8 du contrat). L'annexe 6a du contrat mentionne que la phase 1 s'étendait du développement du projet "*jusqu'à dépose de dossier de demande d'autorisation*".

Les frais d'héliographie étaient facturés séparément selon les frais effectifs et sur la base de justificatifs (art. 3 du contrat).

Les paiements étaient effectués "*selon une facturation périodique établie par le mandataire et pour les prestations fournies, les frais accessoires et les coûts de prestations de tiers*". Les montants exigibles devaient être payés dans un délai de 30 jours à dater de l'établissement de la facture (art. 6 du contrat). Une annotation manuscrite ajoutait ce qui suit à cet article : "*à l'exception du montant de la 1^{ère} phase réglé à hauteur de 60'000.- dès dépose projet*".

g.b B_____ SÀRL s'était en outre engagée à rectifier les plans en vue de l'obtention de l'autorisation de construire (art. 2.1 du contrat).

h. Après avoir entrepris diverses démarches pour s'assurer de la faisabilité du projet de A_____ – en particulier le coefficient d'utilisation du sol de 0.44 – et constitué le dossier, B_____ SÀRL a sollicité, le 24 mars 2014, un entretien avec A_____ afin de passer "*l'entier du dossier en revue avant dépose*", entretien qui a eu lieu le 28 mars 2014.

i. Par un communiqué de presse du 26 mars 2014, le Conseil d'Etat a annoncé avoir adopté, à l'intention du Grand Conseil, un projet de modification de la Loi d'application de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (ci-après : LaLAT), laquelle prévoyait de porter de deux à cinq ans la durée des refus provisoires d'autorisation de construire dans certains périmètres de la zone villas qui faisaient l'objet d'une procédure de modification de zone dans l'optique de la construction d'immeubles de logements en lieu et place de villas. Cette mesure visait à sauvegarder les potentiels de logements à construire dans certains périmètres de la zone villas. Dans son communiqué, le Conseil d'Etat expliquait que le plan directeur cantonal 2030 identifiait un certain nombre de secteurs de la zone villas dans la couronne urbaine pour une densification différenciée par modification de zone, afin d'y permettre, à moyen et long terme, une forte augmentation du parc de logements, tout en contribuant à une utilisation optimale des zones à bâtir et du sol. Or, cet objectif était mis en danger par un nombre important de requêtes en autorisation de construire qui exploitaient les indices d'utilisation du sol maximaux récemment augmentés pour la zone villas. Il s'agissait par exemple de remplacer une ancienne villa par plusieurs villas contiguës, avec, pour conséquence, une "semi-densification" qui gaspillait le sol dans des quartiers à proximité immédiate du centre-ville et des axes de transport. Le Conseil d'Etat avait par conséquent invité le Département de l'aménagement du logement et de l'énergie (ci-après : DALE) – aujourd'hui le Département du territoire – à prendre systématiquement des décisions de refus conservatoires dans les périmètres concernés et définis par le PDC 2030 sur la base de l'art. 13 LaLAT.

j. Par courrier du 2 avril 2014, reçu le lendemain, B_____ SÀRL a envoyé à la Direction des autorisations de construire du DALE, pour le compte de A_____, le dossier constitué en vue d'obtenir une autorisation de construire. Le courrier indique sous concerne : "*dépose de demande de construire pour un bâtiment de logements au [chemin] I_____ à H_____*".

k. Par courrier du 15 avril 2014, la Direction des autorisations de construire du DALE a, par l'intermédiaire de K_____, alors chef de région, accusé réception de la requête en autorisation de construire adressée par B_____ SÀRL. Elle a indiqué que le projet ne pourrait pas être autorisé pour cause de différents problèmes techniques d'une part, dont le fait que les surfaces brutes de planchers projetées (45.6%) excédaient le taux légal maximal HPE de 44%. D'autre part, le DALE a indiqué que le projet serait vraisemblablement refusé au sens de l'article

13B LaLAT dans le contexte des Grands Projets prioritaires d'aménagement du canton. Ainsi, il était inutile d'enregistrer le dossier et de solliciter les préavis des autorités compétentes, de sorte que ledit dossier était renvoyé à B_____ SÀRL, étant précisé que si celle-ci souhaitait néanmoins que la requête suive tous les cheminements prévus par la procédure, il fallait qu'elle le lui communique et qu'elle lui renvoie le dossier.

l. B_____ SÀRL a corrigé les problèmes techniques soulevés par le DALE. Le nouveau dossier était prêt à être renvoyé audit département le 24 avril 2014.

m. Plusieurs demandes d'autorisation de construire déposées après l'adoption du PDC 2030 ont été acceptées par le DALE alors que les parcelles se trouvaient dans des zones de Grands Projets prioritaires et de densification différenciée à dominante d'habitation de la zone villas, ce que A_____ a indiqué à B_____ SÀRL durant la seconde quinzaine du mois d'avril 2014.

n.a B_____ SÀRL a établi une facture d'un montant de 75'000 fr., portant la date du 8 avril 2012 (*recte* : 2014), pour les prestations réalisées dans le cadre de la phase 1 du contrat.

n.b Courant avril 2014, B_____ SÀRL a établi des documents relatifs à la phase 2 du contrat, soit un plan détaillant le prix de vente des appartements en fonction de leur surface et un descriptif des travaux comprenant également des plans.

o. Quelques échanges ont ensuite eu lieu entre B_____ SÀRL et A_____.

o.a Par courriel du 20 mai 2014, B_____ SÀRL a conseillé à A_____, après avoir pris contact avec différentes personnes compétentes au sein du DALE, de redéposer rapidement le dossier auprès de cette autorité afin d'anticiper les décisions de refus conservatoires prises selon un texte dudit département prévu pour juin 2014, d'obtenir plus vite une publication dans la Feuille d'avis officielle – ce qui ouvrirait le délai de deux ans – et de ne pas finir en "*queue de liste*". Il était vraisemblable que les têtes de liste auraient le droit, les premiers, à des plans localisés de quartier particuliers sans devoir trop attendre. Le dépôt du dossier permettrait également de prendre contact avec le DALE pour faire avancer le projet et faire valoir les arguments pertinents directement auprès du chef de service.

o.b Par courriel du même jour, B_____ SÀRL a indiqué à A_____ qu'elle avait entièrement dévolu trois à quatre de ses employés à son dossier et qu'elle avait engagé des frais totaux de plus de 100'000 fr. Ainsi, elle demandait à A_____ de payer le premier acompte dû qu'elle lui avait fait suivre le 8 avril 2014, soulignant qu'en tout état de cause, elle s'engageait à rectifier les plans en vue de l'obtention de l'autorisation, conformément au contrat.

o.c Par courriel du 21 mai 2014, A_____ a demandé à B_____ SÀRL de faire opposition par pli recommandé à la décision du DALE du 15 avril 2014.

o.d Par courriel du 22 mai 2014, B_____ SÀRL a adressé à A_____ un projet de courrier destiné au DALE, en vue de former opposition à son courrier du 15 avril 2014.

o.e Le 23 mai 2014, B_____ SÀRL a adressé à A_____ un compte rendu des démarches qu'elle avait entreprises entre le 19 et le 23 mai 2014, courriel auquel A_____ a répondu "*Mardi (sic) beaucoup. Exacte vérité*".

o.f Par courriel du 20 juin 2014, B_____ SÀRL a encouragé une nouvelle fois A_____ à redéposer le dossier en vue de l'obtention de l'autorisation de construire.

p. Le 3 septembre 2014, une réunion a eu lieu en présence de A_____, C_____ (également désigné comme "maître de l'ouvrage", quand bien même il n'était pas associé à A_____ pour la réalisation du projet de H_____), G_____, F_____, L_____, architecte employé de B_____ SÀRL et chef du projet de H_____, ainsi que M_____, notaire.

p.a A_____ a quitté la réunion une vingtaine de minutes après son commencement.

p.b Selon le procès-verbal de cette réunion rédigé par B_____ SÀRL, C_____ a relevé que les projets développés par B_____ SÀRL étaient de qualité, qu'ils étaient appréciés par le maître de l'ouvrage et qu'ils répondaient à ses attentes. Il a toutefois fait état d'une "*perte de confiance de la part du [maître de l'ouvrage] sur le suivi administratif des dossiers par [B_____ SÀRL]*".

F_____ a contesté tout manque dans le suivi administratif et indiqué que le renvoi du dossier par le DALE était dû à un dépassement de 1.6% de la surface brute admissible sur la parcelle, découlant d'une interprétation du mode de calcul des surfaces brutes admissibles sur lequel les parties s'étaient mises d'accord. En outre, il a relevé que le dossier de demande d'autorisation de construire avait immédiatement été modifié par B_____ SÀRL et était prêt à être redéposé depuis fin avril 2014; il ne l'avait pas été en raison de l'opposition de A_____. B_____ SÀRL avait par ailleurs accompagné A_____ à plusieurs reprises à des rendez-vous avec l'administration, aussi bien cantonale que communale, ce qui attestait du travail de suivi effectif du dossier, quand bien même le maître de l'ouvrage refusait de redéposer le dossier.

p.c Le 4 septembre 2014, le procès-verbal a été adressé aux personnes présentes lors de la réunion, étant précisé que pour A_____, l'adresse email utilisée ne

correspondait pas à celle indiquée dans les autres échanges de courriels entre lui-même et B_____ SÀRL.

q. Par courriel du 4 septembre 2014, B_____ SÀRL a encore une fois suggéré à A_____ de déposer le dossier corrigé en vue de l'obtention de l'autorisation de construire. Elle a également proposé que les risques soient assumés par chacune des parties à raison de la moitié, la facture (portant sur la phase 1) étant alors modifiée pour s'élever à 35'000 fr. Si l'autorisation venait à être accordée, le solde serait dû à l'obtention de celle-ci. Si par contre A_____ souhaitait abandonner le projet, ladite facture serait intégralement due, ainsi que les heures effectuées dans le cadre de la deuxième phase du contrat.

r. Par courrier du 16 septembre 2014, A_____ et C_____ ont indiqué à B_____ SÀRL n'avoir "*aucune intention de se dérober à leur obligation concernant l'important travail accompli*"; ils souhaitaient "*continuer à collaborer avec [elle]*", étant "*satisfaits de [son] travail*". Ils étaient "*a priori d'accord d'entériner la proposition ressortant du courrier du 4 courant*", mais désiraient également discuter d'autres points. Ils proposaient donc une nouvelle rencontre pour aplanir leurs dissensions.

s. Le 15 octobre 2014, B_____ SÀRL a mis A_____ en demeure de lui payer le montant de 70'000 fr. avant le 17 octobre 2014. Elle a également joint deux factures à ce courrier. La première s'élevait à 12'247 fr. TTC et correspondait à ses prestations en lien avec la phase 2 du projet, soit 84 heures de travail au taux horaire de 135 fr. "*selon contrat*", TVA de 8% incluse. La seconde facture s'élevait à 2'071 fr. TTC et correspondait à des frais d'héliographie engagés pour des prestations réalisées par N_____ SA, cette société ayant facturé des prestations à hauteur de 2'012 fr. 95 au total à B_____ SÀRL. Cette dernière a en outre demandé à A_____ de confirmer sa volonté de résilier le contrat, comme il l'avait annoncé.

D. a. Par demande, déposée en conciliation le 17 décembre 2014, déclarée non conciliée le 16 avril 2015 et déposée auprès du Tribunal le 28 avril 2015, B_____ SÀRL a principalement conclu à la condamnation de A_____ à lui verser le montant de 70'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 7 mai 2014, la somme de 12'247 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 13 novembre 2014 et le montant de 2'071 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 13 novembre 2014. Elle a ensuite conclu à ce que A_____ soit condamné à lui payer le montant de 37'377 fr. 90 à titre d'indemnité pour résiliation en temps inopportun du contrat d'architecte, ainsi que la somme de 20'455 fr. 20 avec intérêts à 5% dès le 12 décembre 2014 à titre de dommages-intérêts pour cause d'inexécution du contrat.

Elle a allégué avoir correctement effectué ses prestations relevant de la première phase du contrat, qu'elle a qualifié de mandat, ainsi que certaines relevant de la

deuxième phase de celui-ci. Les seuls problèmes techniques qui affectaient les plans avaient été solutionnés immédiatement. Il ne pouvait pas lui être reproché de ne pas avoir anticipé la décision du Conseil d'Etat du 26 mars 2014, alors qu'elle s'était précisément renseignée auparavant sur d'éventuelles limitations applicables, ses obligations contractuelles n'incluant pas l'assurance d'obtenir l'autorisation de construire sollicitée. Par ailleurs, A_____ ne pouvait pas non plus ignorer que le DALE disposait légalement de la faculté d'opposer un refus conservatoire à une demande d'autorisation de construire. A cela s'ajoutait le fait que le projet avait de grandes chances d'aboutir puisqu'il prévoyait la construction d'un immeuble d'habitation et non pas des villas contiguës, objet de la politique conservatoire du Conseil d'Etat. De plus, elle aurait pu redéposer le dossier si A_____ ne s'y était pas opposé; l'éventuel refus conservatoire prononcé par le DALE aurait bloqué la situation pendant deux ans, durant lesquels la modification de la zone ne serait probablement pas intervenue, de sorte que la construction projetée aurait alors pu être réalisée selon les normes applicables à la zone 5. Les honoraires qu'elle réclamait étaient donc entièrement dus. Par ailleurs, la résiliation du contrat était intervenue en temps inopportun, car elle ne reposait sur aucun motif sérieux. De surcroît, ayant eu des doutes sur la réelle volonté de A_____ de poursuivre le contrat, elle avait maintenu les postes supplémentaires créés pour répondre aux besoins du projet, auxquels elle aurait pu mettre fin. Ainsi, une indemnité correspondant à 10% des prestations non réalisées était due par A_____. Enfin, celui-ci devait lui payer les frais d'avocat encourus jusqu'au dépôt de la demande en paiement, ceux-ci étant liés au retard dans le paiement de ses honoraires, soit 20'455 fr. 20.

b. Dans sa réponse, A_____ a conclu au déboutement de B_____ SÀRL.

Il considérait que la partie du contrat relative à la conception des plans en vue du dépôt d'une demande d'autorisation de construire relevait des règles régissant le contrat d'entreprise. Le résultat attendu, à savoir l'élaboration d'un projet de construction en vue de l'obtention d'une autorisation de construire, n'avait toutefois pas été atteint en raison d'un défaut juridique affectant l'ouvrage, puisque le projet de construction ne pouvait pas aboutir compte tenu de la mise en œuvre du PDC 2030. Les parties s'étant mises d'accord sur le fait que le paiement de la première phase du contrat n'était dû qu'après l'enregistrement du dépôt de la demande d'autorisation de construire et celle-ci n'ayant jamais été enregistrée, il n'était pas redevable des honoraires engagés pour la phase 1 du projet. Il estimait également B_____ SÀRL fautive, dans la mesure où elle aurait dû connaître l'existence de ce plan et attirer son attention sur ce point. Par ailleurs, il considérait que B_____ SÀRL ne pouvait pas commencer la phase 2 sans son accord, de sorte que les honoraires liés à cette phase n'étaient pas dus non plus. En raison de l'application des règles sur le contrat d'entreprise, aucune indemnité pour résiliation en temps inopportun n'était due. S'agissant des dommages-intérêts, ils

n'étaient pas dus car ils étaient compris dans les dépens et n'étaient en tout état pas fondés.

c. Les parties ont répliqué, respectivement dupliqué, les 14 janvier et 26 février 2016. B_____ SÀRL s'est encore déterminée par acte déposé le 17 mars 2016.

d. A l'audience du 19 mai 2016, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

e. Dans le courant de l'été 2016, les parties ont encore échangé différents courriers.

e.a Le 19 juillet 2016, A_____ a ainsi demandé à B_____ SÀRL de déposer le dossier en vue de l'obtention de l'autorisation de construire souhaitée, puisque le DALE avait revu son programme de densification des quartiers de villas, de sorte que l'autorisation de construire allait – de manière presque certaine – être délivrée et l'Etat ne pourrait plus faire valoir de refus conservatoire. Le dépôt de ce dossier d'autorisation de construire, une fois dûment enregistré et traité par ledit département, conduirait A_____ à payer à B_____ SÀRL le montant de 60'000 fr. TTC.

e.b Par pli du 22 juillet 2016, B_____ SÀRL a répondu que A_____ avait toujours refusé de redéposer le dossier au DALE, qu'il avait, sans raison valable, omis de respecter ses engagements contractuels et que son revirement était opportuniste. Ainsi, lorsqu'il aurait intégralement indemnisé B_____ SÀRL pour le dommage subi, celle-ci pourrait envisager le rétablissement du rapport de confiance qui avait été anéanti.

e.c Par courriers respectivement du 8 et du 15 août 2016, A_____ a pris note du refus de B_____ SÀRL de trouver une solution amiable et indiqué que le dossier d'autorisation pouvait désormais être déposé en raison d'un changement d'affectation des parcelles, ce à quoi B_____ SÀRL lui a répondu que ledit dossier avait toujours été conforme à l'affectation des parcelles concernées et qu'elle était disposée à reprendre le mandat interrompu par A_____ uniquement aux conditions proposées dans son courrier du 22 juillet 2016.

f. Lors de l'audience du 22 septembre 2016, F_____, auquel était soumis le contrat conclu avec A_____, a expliqué que la somme manuscrite (*i.e* 60'000 fr.) qui figurait à l'art. 6 résultait d'une erreur de retranscription. Cette mention avait été apposée lors des discussions avec A_____, à la signature du contrat. Ce dernier souhaitait payer les honoraires relatifs à la phase 1 du projet à l'obtention de l'autorisation de construire, alors que F_____ y était opposé et avait insisté pour obtenir le paiement des honoraires de la phase 1 au moment du dépôt du projet. Les parties s'étaient ainsi mises d'accord sur ce point, A_____ ayant finalement accepté la demande formulée par F_____. Ce dernier a encore expliqué que l'erreur sur le montant (60'000 fr. au lieu de 70'000 fr.) était peut-être

due au fait qu'ils parlaient du prix hors taxes, lequel s'élevait à 64'000 fr. environ. F_____ estimait que si les parties avaient eu l'intention de revenir sur le montant de 70'000 fr., ils auraient également modifié les autres articles du contrat qui mentionnaient ce montant. F_____ a encore affirmé que le changement de pratique du DALE ne signifiait pas que le projet était dépourvu de chances de succès, dans la mesure où il revêtait un caractère très urbain avec des lots denses s'inscrivant dans la logique du Conseil d'Etat; il ne s'agissait pas de maisons individuelles contiguës, raison pour laquelle il avait encouragé A_____ à déposer le projet corrigé.

g. Interrogé le 29 novembre 2016, A_____ a tout d'abord contesté s'être opposé au dépôt devant le DALE du projet corrigé suite au renvoi du dossier par ce dernier, puis a admis avoir refusé de le redéposer, expliquant qu'il n'en voyait pas l'intérêt, pour finalement affirmer être celui qui mettait la pression pour que le dossier avance. Il a ensuite expliqué qu'au moment de signer le contrat, les parties s'étaient rendu compte d'une erreur s'agissant du montant de 70'000 fr., dans la mesure où c'était un montant de 60'000 fr. qui avait été convenu pour la phase 1 du projet, de sorte qu'il avait expressément demandé que cela soit mentionné dans le contrat et paraphé par les parties. A_____ a encore expliqué que l'adresse email utilisée pour l'envoi du procès-verbal de la réunion du 3 septembre 2014 ne fonctionnait pas, de sorte qu'il n'avait pris connaissance dudit procès-verbal que tardivement. A cet égard, il a notamment précisé que C_____ ne souhaitait plus avoir de contacts avec B_____ SARL après cette réunion.

h. Des témoins ont été entendus les 9 mars, 9 mai et 27 septembre 2017.

h.a O_____, attaché de direction au sein de l'Office des autorisations de construire et représentant du secrétariat de la commission d'architecture, a confirmé qu'il n'y avait pas d'obstacle à l'édification d'un projet d'habitations groupées HPE avec un coefficient d'utilisation du sol de 44%, dans la mesure où des dérogations étaient fréquemment accordées si elles respectaient les conditions. *De visu*, il considérait, selon son expérience au sein de la commission d'architecture, que ce projet pouvait obtenir l'aval de ladite commission, compte tenu du fait qu'il était compact et préservait l'espace végétal. Il a encore affirmé que de manière générale, le DALE voyait d'un bon œil l'utilisation d'un taux de 44%, sous réserve du respect de l'intégration du projet dans son contexte.

h.b K_____, architecte de formation, ayant travaillé au DALE du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2015, a confirmé que le DALE serait entré en matière sur un dossier corrigé mais, compte tenu des mesures conservatoires concernant le PDC 2030, il était vraisemblable que le préavis de l'Office de l'urbanisme aurait été défavorable. Il a confirmé que, dans un cas comme celui-ci, l'architecte pouvait déposer le dossier et attendre une décision formelle puisque ledit dossier était quasiment complet. Sous réserve des quelques éléments manquants, ce dossier

aurait été instruit. Personnellement, il aurait poursuivi l'instruction en vue d'obtenir tous les préavis à l'exception de celui de l'Office de l'urbanisme. Si aucune modification de zone n'avait été effectuée durant la période d'application de la mesure conservatoire, il ne restait plus qu'à obtenir le préavis de l'Office de l'urbanisme et, une fois celui-ci obtenu, l'autorisation de construire aurait pu être délivrée rapidement. Plusieurs projets de ce type avaient pu être déposés durant la période d'application des mesures conservatoires et à l'issue de celle-ci, ils avaient pu être réalisés. Il a confirmé que ce type de projet, avec un coefficient de 44% d'utilisation des surfaces, aurait été accepté.

h.c L_____, chef du projet H_____ au sein de B_____ SÀRL, également entendu comme témoin, a confirmé s'être assuré de la faisabilité du projet, en particulier s'agissant de l'indice d'utilisation du sol, auprès de diverses personnes, avant le dépôt du dossier au DALE. Selon les informations recueillies, un indice d'utilisation du sol de 44% pour ce type de projet ne posait pas de problème. Au cours des discussions que le témoin avait eues avec le DALE, celui-ci n'avait mentionné aucun obstacle à la faisabilité du projet, sous réserve d'une problématique liée aux attiques. Après le renvoi du dossier par le DALE, B_____ SÀRL avait proposé à A_____ de le redéposer, mais ce dernier avait refusé. Le témoin a par ailleurs confirmé que les prestations figurant sur la facture de B_____ SÀRL en lien avec la phase 2 du projet avaient été exécutées à la demande de A_____, lequel lui avait même transmis un exemple de descriptif des travaux afin que le témoin puisse s'en inspirer. Le résultat du travail accompli par B_____ SÀRL avait été envoyé à A_____. L_____ a en outre précisé que le maître de l'ouvrage se trouvait dans une logique de vente et que les documents de B_____ SÀRL avaient été établis à sa demande et de manière pressante pour qu'il puisse rencontrer des clients potentiels, étant précisé qu'une cliente était déjà intéressée par l'un des appartements du projet.

h.d P_____, _____ [fonction au sein] du DALE, chargé de _____, a confirmé avoir rencontré les parties, sans pouvoir se souvenir de la date exacte. La discussion avait porté sur les raisons pour lesquelles il fallait éviter la densification des zones villas et, sauf erreur de sa part, sur des projets autorisés dans la même zone que celle dans laquelle se trouvait la parcelle de A_____ préalablement à la décision du Conseil d'Etat du 26 mars 2014. Il a expliqué que si la demande d'autorisation de construire pour le projet de A_____ avait été déposée avant cette date, il était possible que la réponse du DALE ait été différente. S'il y avait eu une demande préalable visant à figer certains éléments du dossier, ainsi qu'une décision du DALE concernant le gabarit, le principe des droits acquis aurait conduit le département à autoriser le projet s'il était conforme sur les autres aspects, en dépit de la position du Conseil d'Etat du 26 mars 2014. A compter du 26 mars 2014, il y avait eu un durcissement de la pratique du DALE et une véritable politique en matière de mesures conservatoires s'était mise en place au sein du département, celui-ci ayant déterminé un certain nombre de zones dans

lesquelles il souhaitait éviter "*un durcissement foncier via une densification de manière discrète*". Les zones identifiées dans le PDC 2030 n'avaient toutefois pas toutes fait l'objet d'une pratique administrative appliquée avec la même rigueur. Il y avait, selon lui, un certain risque à déposer des projets tels que celui de A_____ dans la zone villas, mais certains d'entre eux avaient néanmoins été autorisés. Le projet de A_____ se trouvait déjà dans un régime dérogatoire, puisqu'il prévoyait une utilisation accrue du sol.

h.e C_____ a indiqué avoir été le partenaire de A_____ sur un projet immobilier au D_____, mais pas sur le projet de H_____; A_____ l'avait toutefois tenu informé de l'avancement dudit projet. Le témoin a déclaré dans un premier temps avoir été présent lors de la signature du contrat portant sur le projet de H_____. Selon lui, l'annotation manuscrite concernant le montant de 60'000 fr. reflétait la volonté des parties. Dans un second temps, il est revenu sur sa déclaration, indiquant que le contrat avait peut-être été signé hors sa présence. Il se souvenait toutefois d'un problème lié aux honoraires de la première phase du projet et d'une erreur de frappe qui avait conduit par la suite à des négociations à ce sujet, lesquelles avaient abouti, en sa présence, à l'annotation manuscrite litigieuse sur le contrat. C_____ a également expliqué que l'adresse email à laquelle le procès-verbal de la séance du 3 septembre 2014 avait été envoyé à l'attention de A_____ n'était pas utilisée par celui-ci, puisqu'il n'y avait pas accès.

Postérieurement à son audition, soit le 6 octobre 2017, C_____ a adressé un courrier au Tribunal dans lequel il expliquait avoir ressenti "*de vives tensions*" en ayant revu F_____, qu'il considérait comme l'un des responsables du "*burn-out*" dont il avait été victime durant l'automne 2014, pour lequel il avait été hospitalisé pendant dix semaines.

i. Lors des plaidoiries finales qui ont eu lieu le 30 novembre 2017, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

Sur quoi, le Tribunal a gardé la cause à juger.

E. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a tout d'abord qualifié le contrat liant A_____ à B_____ SÀRL de contrat d'architecte global, mixte. Il a considéré que le premier avait résilié le contrat et que la seconde avait droit, en application des règles du contrat de mandat, aux honoraires liés aux prestations exécutées car la première phase était parvenue à son terme, le dossier ayant été déposé au DALE en vue de l'obtention de l'autorisation de construire.

S'agissant de l'annotation manuscrite de 60'000 fr., le Tribunal a retenu ce montant, et non 70'000 fr., concernant les honoraires de la première phase, compte tenu du fait que cette annotation avait été apposée par les parties en présence de C_____ et que celui-ci avait confirmé que ce montant reflétait leur volonté. B_____ SÀRL avait également droit au montant de 12'247 fr. relatif aux

prestations de la deuxième phase, celles-ci ayant été exécutées à la demande de A_____, ainsi qu'au montant de 2'012 fr. 95 correspondant aux frais d'héliographie réellement facturés à B_____ SÀRL.

Le Tribunal a écarté, en appliquant les règles du contrat d'entreprise, tout défaut de l'ouvrage. Il a notamment considéré que B_____ SÀRL avait complété et corrigé le dossier d'autorisation de construire dans le sens des remarques du DALE et il n'était pas contesté que le nouveau dossier était prêt à compter du 24 avril 2014, A_____ n'ayant toutefois pas souhaité le redéposer.

Concernant la problématique des mesures conservatoires, le Tribunal a retenu que, selon ce qui ressortait de la procédure, le projet en cause aurait vraisemblablement fait l'objet d'un refus d'autorisation de construire. Ce fait ne pouvait toutefois pas être considéré, en soi, comme un défaut de l'ouvrage. En effet, A_____, promoteur immobilier, connaissait l'existence du PDC 2030 et par conséquent également ses implications, de sorte qu'il devait compter avec le risque que des mesures conservatoires soient prises et ne pouvait légitimement se prévaloir de ne pas avoir été informé de ce fait par B_____ SÀRL. Par ailleurs, l'art. 1.9.12 SIA-102, qui faisait partie de l'art. 1 que les parties avaient expressément joint au contrat et paraphé, prévoyait précisément que l'on ne pouvait imputer à l'architecte le fait que les objectifs du mandant ne soient pas atteints en raison de décisions de tiers difficilement prévisibles, telles que la délivrance d'autorisations.

Le Tribunal a également écarté un manque de diligence de B_____ SÀRL, celle-ci ne pouvant anticiper la décision du Conseil d'Etat du 26 mars 2014, susceptible d'intervenir à n'importe quel moment.

Enfin, s'agissant de l'indemnité pour résiliation en temps inopportun, le Tribunal a considéré que A_____ avait bien résilié le contrat et qu'il l'avait fait à une date inconnue mais après le 15 octobre 2014, soit bien après le renvoi du dossier par le DALE. Faute d'explications quant aux raisons de cette résiliation, celle-ci devait être considérée comme étant intervenue en temps inopportun. Le préjudice, fixé de manière forfaitaire à 10% des prestations qui avaient été retirées à B_____ SÀRL, s'élevait à 37'377 fr. 90, soit 10% de 373'779 fr. correspondant à l'addition des honoraires de la phase 3 d'un montant de 212'026 fr. et du solde des honoraires de la phase 2 d'un montant de 161'753 fr. (174'000 fr. – 12'247 fr.).

En ce qui concerne les dépens, le Tribunal les a fixés à 14'865 fr. 90 TTC, A_____ étant condamné à verser la somme de 12'636 fr. à sa partie adverse, ce qui correspondait au 85% des dépens totaux.

F. Les griefs des parties seront repris dans la partie EN DROIT ci-dessous.

EN DROIT

1. **1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, il est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de cette décision ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (arrêt du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1^{er} septembre 2014 consid. 3.1).

Il s'ensuit que la Cour ne revoit la cause que dans la limite des griefs suffisamment motivés qui sont formulés (arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1^{er} septembre 2014 consid. 5; 5A_89/2014 du 15 avril 2014 consid. 5.3.2).

1.2 En l'espèce, les dernières conclusions de première instance sont supérieures à 10'000 fr. de sorte que la voie de l'appel est ouverte. Interjeté auprès de l'autorité compétente (art. 120 al. 1 let. a LOJ), dans le délai prescrit et dans la forme requise par le code de procédure civile (art. 311 al. 1, 142 al. 1 et 3 et 143 al. 1 CPC), l'appel est recevable. Il en va de même de l'appel joint (art. 313 al. 1 CPC).

Par souci de simplification, A_____ sera désigné ci-après comme l'appelant et B_____ SÀRL comme l'intimée.

1.3 La Cour dispose d'un plein pouvoir d'examen, tant en fait qu'en droit (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, L'appel et le recours, *in* Procédure civile suisse, 2010, p. 349 ss) et applique les maximes des débats et de disposition (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

La cause est soumise à la procédure ordinaire (art. 219ss CPC).

2. La Cour examine en principe d'office la recevabilité des conclusions nouvelles en appel (ATF 142 III 48; REETZ/HILBER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2013, n. 26 ad art. 317 CPC).

2.1 L'art. 317 al. 2 CPC autorise une modification des conclusions en appel à la double condition que les conclusions modifiées soient en lien de connexité avec la prétention initiale ou que la partie adverse ait consenti à la modification, d'une part (art. 317 al. 2 let. a et 227 al. 1 CPC), et qu'elles reposent sur des faits ou moyens de preuve nouveaux, d'autre part (art. 317 al. 2 let. b CPC; arrêt du Tribunal fédéral 5A_456/2016 du 28 octobre 2016 consid. 4.2.1).

La formulation de conclusions nouvelles en appel doit, en principe, être admise restrictivement, car elle porte atteinte au principe du double degré de juridiction. (JEANDIN, *in* CPC commenté, 2011, n. 10 *ad* art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, l'appelant conclut (subsidièrement), pour la première fois en appel, à la remise des plans élaborés par l'intimée invoquant, également pour la première fois, ne pas les avoir reçus.

Bien que cette conclusion soit en lien de connexité avec les prétentions initiales de l'intimée, à savoir des prestations découlant du contrat d'architecte, les faits sur lesquels elle repose auraient pu et dû être allégués devant le premier juge.

Partant, la conclusion subsidiaire de l'appelant tendant à la remise des plans déposés avec la requête d'autorisation de construire du 2 avril 2014 est irrecevable.

3. L'appelant conteste devoir les honoraires relatifs à la phase 1 du contrat, estimant que celle-ci n'était pas venue à chef en raison d'un défaut irrémédiable de l'ouvrage justifiant un refus de celui-ci selon les règles du contrat d'entreprise.

3.1

3.1.1 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. Selon la jurisprudence, 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 127 III 543).

Dans un contrat d'architecte global, la responsabilité de l'architecte pour la phase de planification (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 (arrêts du TF, 4A_89/2017 du 2 octobre 2017 consid. 4; 4A_514/2016 consid. 3.1.2).

En outre, la jurisprudence a qualifié de contrat d'entreprise un contrat qui prévoit l'établissement des plans d'exécution et les démarches en vue de demander une autorisation de construire moyennant le paiement d'honoraires (arrêt du Tribunal fédéral 4C_281/2005 du 15 décembre 2005 consid. 3.1.).

3.1.2 Selon l'art. 368 al. 1 CO, lorsque l'ouvrage est si défectueux ou si peu conforme à la convention que le maître ne puisse en faire usage ou être équitablement contraint à l'accepter, le maître a le droit de le refuser et, si l'entrepreneur est en faute, de demander des dommages-intérêts.

Tant que l'ouvrage n'est pas achevé, le maître ne peut invoquer l'art. 368 CO (CHAIX, *in* Commentaire romand du Code des obligations I, 2^e éd., 2012, n. 3 *ad* art. 368).

Un ouvrage est considérée achevé lorsque tous les travaux convenus sont effectivement terminés, que celui-ci soit ou non entaché de défauts (ATF 129 III 738 consid. 7.2; CHAIX, *in* Commentaire romand du Code des obligations I, 2^e éd., 2012, n. 5 *ad* art. 377).

3.1.3 Dans l'exercice des droits formateurs alternatifs que lui accorde l'art. 368 CO, à savoir la résolution du contrat, la réduction du prix ou la réfection de l'ouvrage (ATF 136 III 273 consid. 2.2; TERCIER/BIERI/CARRON, *Les contrats spéciaux*, 5^e éd., 2016, n. 3865; CHAIX, *in* Commentaire romand du Code des obligations I, 2^e éd., 2012, n. 1 *ad* art. 368), le maître doit respecter l'avis des défauts de l'art. 367 al. 1 CO et les délais de prescription de l'art. 371 CO. Le maître ne doit pas non plus avoir tacitement accepté l'ouvrage selon l'art. 370 al. 2 CO (CHAIX, *in* Commentaire romand du Code des obligations I, 2^e éd., 2012, n. 3 *ad* art. 368). Le maître qui constate l'existence d'un défaut est tenu non seulement de le signaler immédiatement à l'entrepreneur mais également de faire connaître son intention d'en tenir l'entrepreneur pour responsable. Cette manifestation de volonté peut être tacite, par exemple si le maître exerce immédiatement l'un des droits de garantie en se fondant sur un défaut précis (arrêt du Tribunal fédéral 4C_421/2006 du 4 avril 2007 consid. 5.2).

Il appartient à l'entrepreneur de démontrer l'existence de l'acceptation de l'ouvrage et au maître de prouver que l'avis des défauts a été donné à temps (ATF 118 II 142 consid. 3.a; CHAIX, *in* Commentaire romand du Code des obligations I, 2^e éd., 2012, n. 28 et 29 *ad* art. 370).

3.1.4 Le défaut se définit comme la non-conformité de l'ouvrage par rapport au contrat, qu'il s'agisse de l'absence d'une qualité promise par l'entrepreneur ou de l'absence d'une qualité à laquelle le maître pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi. Sous l'angle de l'utilité usuelle, le maître est en droit de s'attendre à ce que le projet d'un architecte puisse faire l'objet d'une autorisation de construire («*bewilligungsfähig*»), ce qui ne signifie toutefois pas que les plans soient nécessairement affectés d'un défaut en cas de refus du permis (arrêt du Tribunal fédéral 4C_421/2006 du 4 avril 2007 consid. 5.2).

Selon l'art. 1.9.12 du Règlement SIA 102 (2003), lorsque la réalisation des objectifs du mandant dépend de circonstances qui sortent de la mission de l'architecte, on ne peut imputer à ce dernier le fait que ces objectifs ne soient pas atteints. Cela vaut en particulier pour des décisions de tiers difficilement prévisibles, telle que des autorisations ou des crédits.

3.1.5 Le prix de l'ouvrage est payable au moment de la livraison (art. 372 al. 1 CO). 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 (art. 372 al. 2 CO).

3.2 En l'espèce, les parties admettent, à juste titre, être liées par un contrat d'architecte global.

3.2.1 Dans la première phase du contrat d'architecte global, la prestation de l'intimée consistait en l'élaboration d'un dossier (ci-après : l'ouvrage), lequel devait être déposé devant le Département compétent pour la délivrance de l'autorisation de construire. L'intimée, professionnelle dans le domaine, était en mesure, à ce niveau d'exécution du contrat, de garantir un résultat (sous réserve de l'obtention de l'autorisation elle-même), de sorte que les règles du contrat d'entreprise s'appliquent aux prétentions découlant de cette première phase.

3.2.2 Les parties ayant convenu à trois reprises dans le contrat que la première phase se terminait à la "dépose" de la demande d'autorisation de construire (art. 6 et 8 du contrat et annexe 6a) et aucune définition de la notion de "dépose" ne figurant dans le contrat, ses annexes, le Règlement SIA 102 (2003) ou le Règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses (RCI – L 5 05.01), il n'y a pas lieu de retenir une interprétation autre que le sens littéral du terme, à savoir "l'action de déposer, se dessaisir d'une chose". Ainsi, par l'envoi le 2 avril 2014 au DALE de la demande d'autorisation de construire, l'intimée a clôturé la phase 1 du projet, que celui-ci soit ou non entaché de défauts, de sorte qu'il importe peu que le projet corrigé ait été ou pas renvoyé au DALE, l'ouvrage, au sens de la phase 1, ayant été terminé et livré le 2 avril 2014.

3.2.3 Reste à déterminer si l'ouvrage était défectueux au point que l'appelant pouvait le refuser. Avant d'examiner ce point, encore faut-il toutefois que l'appelant n'ait pas accepté l'ouvrage.

A cet égard, l'appelant ne démontre pas avoir, immédiatement après le refus d'entrée en matière du DALE le 15 avril 2014, avisé l'intimée des défauts dont il la tenait pour responsable. Il l'a, au contraire, remerciée le 23 mai 2014 et l'a informée, par courrier du 16 septembre 2014, de ce qu'il était satisfait de son travail et de son intention de continuer à collaborer avec elle. En outre, lors de la réunion du 3 septembre 2014, ni l'appelant ni son associé de l'époque, C_____, n'ont indiqué à l'intimée qu'ils la tenaient pour responsable du refus du DALE d'entrer en matière sur la demande d'autorisation de construire. Au contraire, C_____ a indiqué, selon ce qui ressort du procès-verbal de cette réunion, que les projets développés par l'intimée étaient de qualité, qu'ils étaient appréciés par le maître de l'ouvrage et qu'ils répondaient à ses attentes, étant précisé que ni C_____ ni l'appelant n'ont contesté la teneur dudit procès-verbal, que ce soit

immédiatement ou plus tard, après qu'il soit parvenu dans la sphère d'influence de l'appelant.

Faute d'avoir démontré que l'avis des défauts a été donné, la garantie invoquée par l'appelant ne saurait entrer en considération.

3.2.4 Quoiqu'il en soit et contrairement à ce qu'invoque l'appelant, le Tribunal a examiné la qualité de l'ouvrage et est parvenu à juste titre à la conclusion qu'aucun défaut ne pouvait être retenu, en particulier après la correction, par l'intimée, des problèmes techniques soulevés par le DALE, un éventuel refus de délivrance de l'autorisation de construire ne pouvant, en soi, être considéré comme un défaut de l'ouvrage. Ceci était d'autant plus vrai que l'appelant, promoteur immobilier, ne pouvait exclure le risque que des mesures conservatoires soient prises suite à l'adoption du PDC 2030, l'intimée de son côté ne pouvant être tenue pour responsable d'une décision difficilement prévisible émanant d'un tiers.

L'appelant n'a soulevé aucun grief concret contre le raisonnement tenu par le Tribunal, lequel doit être confirmé.

3.2.5 Au vu de ce qui précède, il sera retenu que l'intimée a droit au paiement de ses honoraires découlant de cette première phase, dont le montant sera examiné ci-après (cf. consid. 4.).

4. L'intimée estime que le Tribunal a mal interprété la volonté des parties en arrêtant le montant de ses honoraires pour la phase 1 à 60'000 fr., alors que les parties s'étaient accordées sur un montant de 70'000 fr.

4.1 Saisi d'un litige sur l'interprétation d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexacts dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO; arrêts du Tribunal fédéral 4A_724/2011 du 5 mars 2012 consid. 3.1; 4A_362/2012 du 28 septembre 2012 consid. 4.1). Le sens d'un texte, apparemment clair, n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte de ladite clause ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Il n'y a cependant pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les intéressés lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1).

Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si leurs volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations faites et les comportements selon la théorie de la confiance. Il doit donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des

circonstances (on parle alors d'une interprétation objective). Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1 et les réf. citées).

4.2 S'agissant du montant des honoraires relatifs à la première phase, dans la mesure où les versions des parties sont contradictoires, il convient de rechercher leur commune et réelle intention.

Le contrat mentionne un montant forfaitaire de 70'000 fr. TTC à l'article 2.1 et dans l'annexe 6a, ainsi qu'un montant de 64'815 fr. HT à l'article 2.3 et dans l'annexe 6a, tandis que l'annotation manuscrite à l'art. 6 du même contrat indique un montant de 60'000 fr. L'appelant a expliqué à ce propos avoir négocié ce dernier montant et, l'intimée l'ayant finalement accepté, il avait expressément demandé que cela soit mentionné dans le contrat et paraphé par les parties. Or, d'une part, chaque page du contrat est paraphée de manière identique, de sorte qu'aucun parape particulier n'a été prévu en relation avec la mention manuscrite litigieuse, contrairement à ce qu'a allégué l'appelant, et d'autre part, si la réelle volonté des parties avait été de modifier le montant des honoraires dus pour la phase 1, elles n'auraient pas manqué de l'indiquer à l'art. 2.1 du contrat, ainsi que dans l'annexe 6a, qui concernaient spécifiquement la rémunération due à l'intimée, alors que l'art. 6 ne concernait que les conditions de paiement.

Bien que le témoin C_____ ait indiqué avoir été présent au moment où cette annotation manuscrite avait été apposée sur le contrat et confirmé que le montant de 60'000 fr. correspondait à la volonté des parties, ce témoignage doit être relativisé dans la mesure où ce témoin partage des intérêts communs avec l'appelant, ayant été son partenaire sur un ou plusieurs autres projets immobiliers. En outre, ce témoin a fait savoir au Tribunal qu'il considérait F_____ comme l'un des responsables des problèmes de santé dont il avait souffert durant l'automne 2014, de sorte qu'il ne peut être exclu qu'il ait éprouvé du ressentiment à l'encontre de l'intimée ou de son représentant. A cela s'ajoute le fait que l'intimée avait formulé, au mois de septembre 2014, soit bien après la signature du contrat, une proposition de partage par moitié des risques liés à un nouveau dépôt du dossier devant le DALE et avait articulé à cette occasion un montant de 35'000 fr. en sa faveur, ce qui atteste du fait qu'elle considérait toujours que le montant total de ses honoraires pour la phase 1 du projet s'élevait à 70'000 fr. L'appelant s'est montré dans un premier temps ouvert à cette proposition, tout en précisant vouloir discuter d'autres points, sans toutefois réagir au montant de 35'000 fr., ce qui confirme que les honoraires dus pour la phase 1 étaient demeurés fixés à 70'000 fr. au total.

Au vu de ces éléments, il apparaît que la volonté réelle et commune des parties est suffisamment déterminée, sans qu'il y ait lieu d'examiner la volonté objective.

Par conséquent, le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué sera réformé et l'appelant sera condamné à verser à l'intimée un montant de 70'000 fr. avec intérêts à 5% l'an à compter du 7 mai 2014 au titre des honoraires relatifs à la phase 1 du projet, étant relevé que les parties n'ayant pas contesté le *dies a quo* des intérêts moratoires, il n'y a pas lieu de revenir sur ce point.

Pour le surplus, l'appelant n'ayant pas suffisamment motivé les raisons pour lesquelles il considère que le Tribunal a erré en le condamnant à payer les honoraires liés à la deuxième phase du projet et les frais d'héliographie, montants alloués à l'intimée sous chiffres 2 et 3 du dispositif du jugement attaqué, ceux-ci seront confirmés.

5. L'appelant conteste avoir mis fin au contrat, contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal, de sorte qu'il considère avoir été condamné à tort à payer à l'intimée la somme de 37'377 fr. 90.

5.1 La résiliation est un droit formateur s'exerçant par une manifestation de volonté sujette à réception. Cette déclaration est irrévocable et ne peut être subordonnée à des conditions. La résiliation est valable dès le moment où elle parvient dans la sphère juridique du destinataire. La déclaration n'est soumise à aucune forme et peut même intervenir tacitement ou par actes concluants. En cas de doute sur l'interprétation de cette volonté, le principe de la confiance s'applique. L'exercice de la résiliation trouve sa limite dans l'interdiction de l'abus de droit consacré à l'art. 2 al. 2 CC (WERRO, *in* Commentaire romand du Code des obligations I, 2^e éd., 2012, n. 4 *ad* art. 404). La résiliation entraîne l'extinction des obligations réciproques des parties (WERRO, *in* Commentaire romand du Code des obligations I, 2^e éd., 2012, n. 5 *ad* art. 404).

5.2 En l'espèce, après avoir expressément allégué, dans son mémoire réponse du 12 octobre 2015, avoir résilié le contrat le liant à l'intimée, l'appelant est revenu sur ses propos sans fournir la moindre explication utile. La résiliation du contrat, en tant que telle, n'ayant pas été contestée par l'intimée, c'est à raison que le Tribunal l'a tenue pour établie.

Il y a également lieu d'admettre que ladite résiliation résulte de l'attitude adoptée par l'appelant. En effet, après avoir été interpellé à plusieurs reprises par l'intimée au sujet d'un nouveau dépôt du dossier auprès du DALE après correction des problèmes techniques soulevés par ledit département, l'appelant n'a pas réagi, puis a admis avoir refusé le dépôt du dossier corrigé dans la mesure où il ne voyait pas l'intérêt d'avancer sur ce projet s'il ne pouvait pas le concrétiser immédiatement. Cette attitude ne peut dès lors être comprise autrement que comme l'expression de la volonté de l'appelant de cesser toute collaboration avec l'intimée et de mettre par conséquent un terme au contrat qui les liait.

A cela s'ajoute que contrairement à ce que prétend l'appelant, il n'est pas établi que les parties ont eu des discussions permettant de conclure à la poursuite de leurs relations contractuelles entre la dernière proposition de l'intimée datant du 4 septembre 2014 et la demande de l'appelant de redéposer le dossier, formulée durant l'été 2016.

Enfin, le fait que la date de la résiliation n'ait pas pu être déterminée avec précision importe peu, dans la mesure où elle peut raisonnablement être arrêtée à l'automne 2014, comme l'a retenu le Tribunal.

Ainsi, la Cour retiendra que l'appelant a résilié, durant l'automne 2014, le contrat d'architecte global le liant à l'intimée.

6. L'appelant conteste encore que la résiliation ait eu lieu en temps inopportun.

6.1 La résiliation du contrat d'architecte global est entièrement soumise au contrat de mandat (art. 404 CO), quelle que soit la prestation considérée (arrêts du Tribunal fédéral 4A_457/2017 du 3 avril 2018 consid. 4.1; 4A_89/2017 du 2 octobre 2017 consid. 4; ATF 127 III 543 consid. 2a; ATF 110 II 380 consid. 2; ATF 109 II 462 consid. 3d).

6.1.1 Selon l'art. 404 CO, le mandat peut être révoqué ou répudié en tout temps (al. 1). Celle des parties qui révoque ou répudie le contrat en temps inopportun doit toutefois indemniser l'autre du dommage qu'elle lui cause (al. 2).

Selon la jurisprudence, pour qu'une partie puisse actionner en paiement de dommages-intérêts celle qui a résilié le mandat, deux conditions doivent être réunies: l'absence de motifs sérieux de résiliation et la survenance d'un dommage pour la partie qui subit la résiliation en raison des dispositions qu'elle a prises pour l'exécution de son mandat (arrêts du Tribunal fédéral 4A_680/2016 et 4A_686/2016 du 12 juillet 2017 consid. 3.1; 4C_78/2007 du 9 janvier 2008 consid. 5.4; ATF 110 II 380 consid. 3b; WERRO, *in* Commentaire romand du Code des obligations I, 2^e éd., 2012, n° 10 *ad* art. 404 CO). Autrement dit, il n'y a pas de résiliation du mandat en temps inopportun si le mandataire a donné au mandant des raisons fondées pour mettre fin au contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4A_680/2016 et 4A_686/2016 du 12 juillet 2017 consid. 3.1; ATF 109 II 462 consid. 4c p. 469 et l'arrêt cité; WEBER, *in* Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 6e éd., 2015, n° 16 *ad* art. 404 CO).

Pour que l'art. 404 al. 2 CO soit applicable, il faut donc en particulier que le mandataire n'ait fourni à son cocontractant aucun motif sérieux de résilier. La résiliation intervient sans motif sérieux si l'on ne discerne pas de circonstances qui soient de nature, d'un point de vue objectif, à rendre insupportable la continuation du contrat, en particulier à rompre le rapport de confiance avec le cocontractant

(arrêts du Tribunal fédéral 4A_680/2016 et 4A_686/2016 du 12 juillet 2017 consid. 3.1; 4A_36/2013 du 4 juin 2013 consid. 2.5 ATF 134 II 297 consid. 5.2).

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, il est admissible de prévoir une clause pénale pour le cas où un mandat est résilié en temps inopportun tel que l'entend l'art. 404 al. 2 CO (ATF 110 II 380 consid. 3a; 109 II 462 consid. 4; arrêt du Tribunal fédéral 4A_141/2011 du 6 juillet 2011 consid. 2.4).

Dans l'arrêt 4A_294/2012 du 8 octobre 2012, qui concernait également la résiliation en temps inopportun d'un contrat d'architecte, le Tribunal fédéral a considéré que la stipulation d'une indemnité forfaitaire avait précisément pour but de renforcer la position de l'architecte en le dispensant d'apporter la preuve du préjudice particulier concrètement subi par suite de la révocation du mandat.

6.1.2 A teneur de l'art. 1.12.2 du Règlement SIA 102 (2003), la résiliation anticipée du contrat par le mandant en temps inopportun entraîne, en sus des honoraires pour les prestations fournies conformément au contrat, un supplément s'élevant à 10% des honoraires correspondant à la part de mandat retirée à l'architecte, ou même plus si le préjudice prouvé est supérieur. Il y a résiliation en temps inopportun lorsque l'architecte n'a fourni aucun motif fondé d'une telle résiliation et que celle-ci lui a porté préjudice compte tenu du moment et des dispositions qu'il avait prises.

6.2 En l'espèce, il y a lieu de rappeler que l'appelant a résilié le contrat durant l'automne 2014, sans toutefois exposer les motifs de sa décision. Ce n'est que dans le cadre de son appel qu'il a expliqué, à bien le comprendre, que la résiliation était fondée sur le fait que le DALE avait retourné la demande d'autorisation de construire à l'intimée, ce qui avait eu pour conséquence de briser le lien de confiance entre les parties. Or, et comme précédemment exposé (cf. consid. 3.2.3), aucun reproche n'a été formulé par l'appelant à l'encontre de l'intimée à réception du courrier du DALE du 15 avril 2014 ou durant les cinq mois qui ont suivi. Au contraire, l'appelant a continué de solliciter l'intimée pour diverses démarches et a admis avoir mis la pression sur elle pour que le dossier avance. Il l'a également remerciée par email du 23 mai 2014, a affirmé être satisfait de l'important travail accompli et l'a assurée vouloir continuer à collaborer avec elle par courrier du 16 septembre 2014.

De surcroît, outre le fait que l'appelant se méprend sur l'absence de motivation du jugement du Tribunal puisque celui-ci a consacré près de trois pages à cette problématique, il y a lieu de relever qu'en tout état l'intimée ne saurait se voir reprocher d'avoir fourni à l'appelant un motif sérieux de résiliation du contrat, dans la mesure où ce dernier, professionnel dans le domaine de l'immobilier, qui avait connaissance de l'existence du PDC 2030 – et donc de ses implications – devait compter sur le risque que des mesures conservatoires soient prises par le

Conseil d'Etat. Dès lors, il ne saurait reprocher à l'intimée le fait de ne pas avoir attiré son attention sur ce point. En outre, à réception du courrier du DALE du 15 avril 2014, l'intimée a immédiatement procédé aux corrections des problèmes techniques relevés par le département et a proposé à l'appelant de déposer à nouveau le dossier, qui était prêt à compter du 24 avril 2014. L'intimée a en outre expliqué à l'appelant, à de nombreuses reprises et après s'en être assurée auprès de plusieurs autorités, que le projet avait de bonnes chances d'aboutir, si ce n'était pas immédiatement à tout le moins à l'échéance des mesures conservatoires, ce d'autant plus que la demande ne portait pas sur la construction de villas, mais d'appartements. Les témoins O_____, K_____ et P_____, tous employés au sein des autorités administratives concernées, ont confirmé que le dossier aurait pu être instruit malgré l'existence des mesures conservatoires, seul le préavis du Département de l'urbanisme n'étant pas garanti tant que les mesures conservatoires demeuraient en force. L'appelant a toutefois refusé pendant plus de cinq mois que le projet soit redéposé avant de résilier le contrat pour ensuite admettre, durant l'été 2016, une fois les mesures conservatoires levées, que le projet pouvait aboutir. Partant, l'on ne discerne aucune circonstance susceptible, d'un point de vue objectif, de rendre insupportable la continuation du contrat. Ainsi, à défaut d'un motif sérieux de résiliation du contrat, la Cour retiendra, à l'instar du Tribunal, que l'appelant l'a résilié en temps inopportun.

Par ailleurs, l'appelant invoque "l'arbitraire" du jugement du Tribunal, l'intimée ayant été dispensée, selon lui, de démontrer avoir été en mesure de poursuivre le contrat, ainsi que son dommage. Or, le témoin L_____ a confirmé que l'intimée avait commencé des démarches relevant de la phase 2 du contrat à la demande de l'appelant, de sorte qu'elle était effectivement en mesure de continuer de s'occuper du projet en cause. S'agissant du préjudice, les parties ayant intégré à leur contrat le Règlement SIA 102 (2003) prévoyant une indemnité forfaitaire en cas de résiliation en temps inopportun, l'intimée était effectivement dispensée, selon la jurisprudence précitée, de prouver son dommage.

L'appelant ne contestant pas, en tant que tel, le montant de l'indemnité allouée à sa partie adverse, il n'y a pas lieu de revenir sur ce point.

Le chiffre 4 du jugement attaqué sera dès lors également confirmé.

7. 7.1

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

7.1.2 Les frais (frais judiciaires et dépens) sont mis à la charge de la partie qui succombe (art. 95 et 106 al. 1 1ère phrase CPC).

7.2 En l'espèce, le Tribunal a arrêté les frais judiciaires à 10'200 fr. Ce montant, conforme au Règlement fixant le tarif des frais en matière civile (art. 5

et 17 RTFMC), n'a pas été contesté. Au vu de l'issue de la procédure (l'intimée ayant obtenu intégralement gain de cause), ces frais seront mis à la charge de l'appelant et entièrement compensés avec les avances effectuées par les parties (11'000 fr. s'agissant de l'intimée et 400 fr. pour l'appelant) qui restent, à due concurrence, acquises à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC).

L'appelant sera par conséquent condamné à verser à l'intimée, à titre de remboursement des frais judiciaires, la somme de 10'200 fr., les Services financiers du Pouvoir judiciaire étant, pour leur part, invités à restituer à l'intimée la somme de 800 fr., et à l'appelant la somme de 400 fr.

Les dépens de première instance ont été fixés à 14'865 fr. 90, sans que leur montant, conforme au RTFMC (art. 84 et 85), ne soit remis en cause. Il se justifie de les mettre intégralement à charge de l'appelant au vu de l'issue du litige.

7.3

7.3.1 Les frais judiciaires de l'appel principal, arrêtés à 5'000 fr. (art. 17 et 35 RTFMC), seront mis à la charge de l'appelant qui succombe dans ses conclusions (art. 106 al. 1 CPC) et compensés avec l'avance de même montant versée par celui-ci, qui reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

Les frais judiciaires de l'appel joint seront arrêtés à 2'000 fr. (art. 17 et 35 RTFMC), mis à la charge de l'appelant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC) et compensés avec l'avance de frais de même montant versée par l'intimée, qui reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

L'appelant sera ainsi condamné à verser à l'intimée, à titre de remboursement des frais judiciaires d'appel joint, la somme de 2'000 fr.

7.3.2 L'appelant sera en outre condamné à verser à l'intimée des dépens relatifs à l'appel principal et à l'appel joint à hauteur de 4'600 fr. (art. 106 CPC; art. 85 et 90 RTFMC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevables l'appel interjeté le 4 septembre 2018 par A_____ et l'appel joint interjeté le 23 octobre 2018 par B_____ SÀRL contre le jugement JTPI/10391/2018 rendu le 28 juin 2018 par le Tribunal de première instance dans la cause C/26086/2014-17.

Au fond :

Annule les chiffres 1, 5 et 6 du dispositif du jugement précité et statuant à nouveau sur ces points :

Condamne A_____ à verser à B_____ SÀRL le montant de 70'000 fr. avec intérêt à 5% l'an dès le 7 mai 2014.

Arrête les frais judiciaires à 10'200 fr., les met à la charge de A_____ et les compense avec les avances effectuées par B_____ SÀRL, qui restent, à due concurrence, acquises à l'Etat de Genève.

Condamne en conséquence A_____ à verser à B_____ SÀRL la somme de 10'200 fr. à titre de remboursement des frais judiciaires.

Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer à B_____ SÀRL la somme de 800 fr. et à A_____ la somme de 400 fr.

Condamne A_____ à verser à B_____ SÀRL la somme de 14'865 fr. 90 à titre de dépens.

Confirme le jugement précité pour le surplus.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais d'appels :

Arrête les frais judiciaires d'appel principal à 5'000 fr., les met à charge de A_____ et les compense avec l'avance de frais de même montant effectuée par celui-ci qui demeure acquise à l'Etat de Genève.

Arrête les frais judiciaires d'appel joint à 2'000 fr., les met à la charge de A_____ et les compense avec l'avance de frais de même montant effectuée par B_____ SÀRL, qui demeure acquise à l'Etat de Genève.

Condamne en conséquence A_____ à verser à B_____ SÀRL le montant de 2'000 fr. à titre de remboursement des frais judiciaires d'appel joint.

Condamne A_____ à verser à B_____ SÀRL le montant de 4'600 fr. à titre de dépens d'appel principal et d'appel joint.

Siégeant :

Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Mesdames Pauline ERARD et Paola CAMPOMAGNANI, juges; Madame Sandra MILLET, greffière.

Le président :

Cédric-Laurent MICHEL

La greffière :

Sandra MILLET

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.