REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/8965/2015 **ACJC/401/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MARDI 14 MARS 2023

Entre

A_____ SARL, sise _____, appelante d'un jugement rendu par la 15ème chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 16 septembre 2022, comparant par Me Ilir CENKO, avocat, rue de Candolle 18, 1205 Genève, en l'Etude duquel elle fait élection de domicile,

et

B_____ SA, sise _____, intimée, comparant par Me Jean-Pierre CARERA, avocat, rue des Deux-Ponts 14, case postale 219, 1211 Genève 8, en l'Etude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 30 mars 2023

EN FAIT

A. Par jugement JTPI/10693/2022 rendu le 16 septembre 2022, notifié aux parties le 20 septembre 2022, le Tribunal de première instance a condamné A_____ SARL à payer [au bureau d'architectes] B_____ SA 697'404 fr. 80 avec intérêts à 5% dès le 13 février 2015 (ch. 1 du dispositif), mis à charge de A_____ SARL les frais judiciaires arrêtés à 37'300 fr. et compensés avec les avances versées (ch. 2), l'a condamnée à verser à B_____ SA 32'100 fr. au titre des frais judiciaires (ch. 3), ordonné la restitution à cette dernière du solde de son avance en 9'100 fr. (ch. 4), condamné A_____ SARL à payer à sa partie adverse 26'900 fr. de dépens (ch. 5) et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6).

B. **a.** Le 20 octobre 2022, A_____ SARL a formé appel de ce jugement, concluant préalablement à ce que la Cour de justice annule l'ordonnance de preuve ORTPI/514/2021 du 14 mai 2021, déclare recevable les allégués figurant dans son écriture du 20 novembre 2020 ainsi que sa pièce 61, et ordonne une contre-expertise voire, subsidiairement, l'audition de C_____ à titre de témoin. Principalement, elle a conclu à ce que la Cour annule le jugement querellé et déboute sa partie adverse de toutes ses conclusions, avec suite de frais et dépens.

b. B_____ SA a conclu à la confirmation du jugement querellé, avec suite de frais et dépens.

c. Les parties ont été informées le 1er février 2023 de ce que la cause était gardée à juger.

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

a. B_____ SA exploite un atelier d'architecture. Son administrateur est D_____.

A_____ SARL est active dans le domaine de l'immobilier. Son associé gérant est E_____.

b. A_____ SARL est intervenue en qualité de promoteur dans le cadre d'un projet ayant pour but la conception, la construction puis la commercialisation d'un bâtiment d'habitation et d'activité sur la parcelle n° 1_____, plan 2_____ de la Commune de F_____ [VD] (ci-après : le projet F_____/G_____).

Ce projet avait été proposé au début du mois de novembre 2011 à A_____ SARL par [la régie immobilière] H_____.

A_____ SARL était également assistée de I_____ SA pour le management du projet et sa mise en place durant les phases projet, appel d'offres et réalisation.

c. Dans ce cadre, un acte de « vente à terme conditionnelle-emption » a été signé le 7 décembre 2011 entre E_____ et J_____, propriétaire de la parcelle précitée.

Cet acte prévoyait un délai au 31 mars 2012 pour le dépôt de la demande d'autorisation de construire.

d. En fin d'année 2011, A_____ SARL a chargé B_____ SA d'élaborer le projet de construction F_____/G_____.

Le projet initial portait sur la construction d'un bâtiment de 5 niveaux.

e. Le 8 décembre 2011, B_____ SA a établi une base de programme indiquant notamment que la construction était basée sur un prix moyen de 900 fr. m3 HT (sans honoraires des mandataires).

Elle a élaboré un avant-projet qu'elle a présenté au Service de l'urbanisme de la Commune de F_____ le 20 décembre 2011. Le 1er février 2012, ledit service lui a répondu que le cumul des droits à bâtir définis pour les deux affectations autorisées, soit zone industrielle et artisanale et zone d'habitations, n'était pas admissible et qu'il n'était pas possible d'entrer en matière sur le projet tel que présenté.

Cet avant-projet a été révisé et complété en vue de sa présentation à la municipalité de F_____ le 24 février 2012.

Au mois de février 2012, conformément à la base de programme et à l'avant-projet du mois de décembre, B_____ SA a établi les plans du premier projet.

f.a Le 22 mars 2012, A_____ SARL et B_____ SA ont conclu un contrat relatif aux prestations de l'architecte concernant le projet F_____/G_____.

Le règlement SIA 102 (édition 2003) faisait partie des bases contractuelles.

A teneur du chiffre 2.1 du contrat, les prestations que B_____ SA devait fournir comprenaient 63,5% des prestations ordinaires, à savoir :

Avant-projet :	Recherche de partis et estimation sommaire des coûts de construction; Avant-projet et estimation des coûts
Projet de l'ouvrage :	Projet de l'ouvrage; études du devis, devis;
Procédure de demande d'autorisation :	Procédure de demande d'autorisation
Appel d'offres,	Plans d'appel d'offres

comparaisons des offres, propositions d'adjudication :	Appel d'offres et adjudication
Projet d'exécution :	Plans d'exécution
Exécution de l'ouvrage :	Direction architecturale; direction des travaux et contrôle des coûts

L'estimation sommaire du coût de l'ouvrage établie afin de déterminer le droit aux honoraires était de 4'940'000 fr. HT (annexe 7 du contrat).

Les honoraires d'architectes étaient fixés d'après le coût de l'ouvrage, selon l'art. 7 SIA 102 (2003), à 645'000 fr. HT, plus 45'000 fr. HT de frais (art. 2.2 à 3).

La rémunération était "forfaitaire (sans prise en compte du renchérissement)" (art. 2.2).

Les paiements devaient être effectués selon une facturation périodique établie par le mandataire 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).

Ils devaient intervenir selon l'échéancier prévu à l'annexe 8 dudit contrat, laquelle prévoyait notamment que le premier paiement de 330'000 fr. devait être fait à l'entrée en force de l'autorisation de construire.

B_____ SA devait respecter un degré de précision sur les indications relatives aux coûts de ± 15 % pour l'avant-projet et de ± 10% pour le devis (art. 7).

En outre, les échéances et délais suivants étaient prévus, avec la précision que le planning devait être mis à jour suite à l'obtention du permis de construire entré en force :

Signature du contrat et attribution des mandats des ingénieurs spécialistes : mars 2012;
Dépôt de la demande définitive, estimé : mai 2012;
Délivrance du permis de construire, estimée : août 2012;
Remise des plans d'appels d'offres : fin octobre 2012;
Remise des plans d'exécution : mi 2013 » (art. 8).

L'art. 1.12 de la norme SIA 102 (2003) était intégré au contrat sous la forme d'un appendice. A teneur de l'al. 1 de cette disposition, les suites juridiques d'une fin anticipée du contrat se fondaient sur les dispositions du code des obligations. L'al. 2 de cet article a la teneur suivante : "En cas de résiliation par le mandant en temps inopportun, l'architecte est habilité à exiger un supplément, en plus des honoraires pour ses prestations fournies conformément au contrat. Ce supplément se monte à 10% des honoraires correspondant à la part de mandat qui lui aura été

retirée, ou même plus si le préjudice prouvé est supérieur. Il y a, en particulier, résiliation par le mandant en temps inopportun lorsque l'architecte n'a fourni aucun motif fondé d'une telle résiliation et que celle-ci a porté préjudice à l'architecte compte tenu du moment et des dispositions qu'il avait prises".

f.b A_____ SARL allègue que les parties avaient convenu qu'aucune rémunération ne serait due à B_____ SA si l'autorisation de construire n'entrait pas en force, ce que cette dernière conteste.

Lors de son audition par le Tribunal, D_____ a déclaré que ses honoraires étaient dus une fois l'autorisation de construire délivrée. Dans la mesure où le maître de l'ouvrage avait retiré la requête, il avait empêché la survenance de l'évènement ouvrant le droit aux honoraires. L'annexe 8 du contrat devait être comprise en ce sens qu'il devait entreprendre les travaux "à risque", soit sans être payé, jusqu'à la délivrance de l'autorisation de construire. Il s'agissait d'un échéancier de paiement, soit plus d'un report de paiement que d'un risque de paiement.

E_____ a pour sa part déclaré devant le Tribunal qu'il avait demandé que toutes les échéances de paiement soient fixées au-delà de l'entrée en force de l'autorisation de construire pour pouvoir déterminer au préalable si le projet était viable.

Entendu en qualité de témoin, K_____, ancien directeur de B_____ SA, a déclaré qu'il était normal que la demande d'honoraires intervienne au moment du dépôt de la demande d'autorisation de construire car à ce moment-là la plus grande partie des prestations de l'architecte étaient réalisées.

g. Lors d'une séance intervenue entre les parties et [la régie] H_____ le 7 mars 2012, il a été décidé que le projet compterait désormais 7 niveaux et 12 logements, ayant pour effet d'augmenter son volume de 6'644 m3 à 8'820 m3.

h. B_____ SA a été invitée à développer les plans pour les 12 logements avec l'objectif que le dossier d'enquête soit déposé à la fin du mois de mars 2012.

i. A_____ SARL souhaitait ouvrir le chantier le 1er octobre 2012 et, afin de pouvoir satisfaire à cette exigence, B_____ SA a débuté au mois d'avril l'élaboration des plans d'exécution de l'ouvrage projeté.

j. Le 16 avril 2012 elle a demandé aux ingénieurs d'établir une estimation des coûts des travaux dans leurs disciplines respectives.

k. Le 18 avril 2012, répondant à un courriel de l'architecte, l'ingénieur civil a transmis à A_____ SARL des croquis d'emprise des talus sur les propriétés voisines ainsi qu'une liste de questions. L'ingénieur civil indiquait qu'il ne pouvait

pas procéder aux études de travaux spéciaux et de terrassement sans avoir la réponse à ces questions.

l. Le 30 avril 2012, une séance de coordination avec les ingénieurs spécialisés s'est tenue et, à cette occasion, B_____ SA a souligné que la demande d'autorisation de construire devait être déposée au plus vite, que de nombreux documents, bilans, formulaires, plans et schémas étaient attendus et que les ingénieurs devaient établir une estimation du coût des travaux pour leur discipline.

m. Lors de la séance du 10 mai 2012, le maître de l'ouvrage a été relancé par l'architecte et l'ingénieur sur ce point et un courrier en ce sens a été fait par l'architecte.

B_____ SA a en outre fixé à l'ingénieur civil un délai au 14 mai 2012 pour rendre son estimation des travaux spéciaux.

n. Le 14 mai 2012, l'ingénieur civil a communiqué au maître de l'ouvrage, à la demande de celui-ci, le croquis des emprises approximatives des talus sur les domaines voisins. Il a en outre réitéré six des sept questions posées précédemment au maître de l'ouvrage le 18 avril 2012 et auxquelles il n'avait pas eu de réponse.

L'ingénieur civil a en outre fait savoir à l'architecte qu'il était dans l'attente de la réponse du maître de l'ouvrage pour établir l'estimation des travaux spéciaux.

o. Lors de la séance du 16 mai 2012, l'architecte a rappelé au maître de l'ouvrage que le coût des travaux spéciaux était dépendant de la solution adoptée pour l'emprise des travaux. L'ingénieur civil a pour sa part relevé que l'impossibilité de pouvoir bénéficier de certaines emprises liées aux ancrages renchérirait sensiblement le coût des travaux.

p.a Le 23 mai 2012, B_____ SA a effectué une "estimation sommaire des coûts" basée sur les plans de projet à cette date, prévoyant un coût total de 7'780'000 fr. TTC.

Il était précisé que cette estimation sommaire était établie sur le calcul du volume SIA selon la norme 116. Le degré de précision était de plus ou moins 15%, hormis les postes 1.1 et 1.2, qui étaient sous réserve.

Selon le poste 1.1, intitulé "démolition", celle-ci devait faire l'objet d'une estimation, de même que le désamiantage, l'évacuation de carburant et une éventuelle décontamination. Un montant de 180'000 fr. TTC était provisionné en l'état, sans désamiantage et dépollution.

Le poste 1.2, intitulé "travaux spéciaux et installation de chantier", indique que le coût de ces travaux est dépendant de l'option retenue par le maître de l'ouvrage et

du calcul issu de l'ingénieur civil. En l'état, un montant de 632'000 fr. TTC était provisionné.

p.b B_____ SA allègue que le coût des travaux en question n'était pas connu car A_____ SARL n'avait pas répondu aux questions posées par l'ingénieur civil, de sorte que le concept même des travaux spéciaux n'était pas défini. A_____ SARL n'a pas spécifiquement contesté cette allégation.

B_____ SA précise, pièces à l'appui, avoir rendu attentif A_____ SARL en février 2012 déjà sur le fait qu'il était nécessaire de disposer d'une analyse géotechnique du site pour estimer les emprises des terrassements des parcelles voisine. Il incombait au maître de l'ouvrage d'entreprendre des démarches auprès des voisins.

Selon le témoin K_____, il était très difficile, voire spéculatif, d'effectuer des estimations des coûts pour l'ingénieur civil, sans disposer du rapport du géotechnicien. Sans le rapport sur la qualité des sols et la détermination des voisins sur la possibilité d'un ancrage sur leur propriété, toute estimation de la part de l'ingénieur civil serait revenue à une loterie. En tant que professionnels de la construction, le maître de l'ouvrage et ses conseillers devaient s'attendre à une augmentation sensible du montant des travaux spéciaux.

q. La demande d'autorisation de construire a été déposée le 25 mai 2012.

Le coût total des travaux était estimé à 7'470'000 fr., lequel comprenait un montant de 6'850'000 fr. pour le bâtiment et les honoraires.

r. A ce moment-là, l'ingénieur civil n'avait pas remis son estimation des coûts.

Le 25 mai 2012, B_____ SA a écrit à l'ingénieur civil pour lui rappeler qu'il lui incombait de fournir une estimation des coûts et le montant des travaux spéciaux en coordination avec le bureau géotechnique.

s. Les 6 et 11 juin 2012, B_____ SA a transmis à A_____ SARL l'étude géotechnique du 1er juin 2012 et le rapport relatif au contrôle des dimensions de la rampe et des places de stationnement du parking souterrain établi par l'ingénieur civil le 8 juin 2012, duquel il ressortait notamment que la rampe et le positionnement des poteaux ne respectaient que partiellement la norme VSS SN 640 291a « Stationnement ».

t. Lors de la séance "maître de l'ouvrage" du 19 juin 2012, l'architecte a informé ce dernier de ce qu'il était dans l'attente du devis de l'ingénieur électricien et de l'ingénieur civil et que le devis serait établi dès réception de ces éléments. Il a précisé que les plans d'appel d'offre étaient élaborés et que les plans d'exécution étaient en phase finale d'élaboration.

Le maître de l'ouvrage a déclaré qu'il entendait ouvrir le chantier dans le meilleur délai; dans la perspective d'une autorisation délivrée en septembre 2012, l'ouverture du chantier était à envisager entre octobre et novembre.

u. En raison de l'augmentation du volume du bâtiment à construire, B_____ SA a soumis à A_____ SARL, lors de la séance du 19 juin 2012 un projet d'avenant au contrat du 22 mars 2012, daté du 21 juin 2012, lequel prévoyait en particulier une hausse de sa rémunération.

Cet avenant faisait état d'un coût prévisible de 6'600'000 fr. HT, honoraires d'architectes et d'ingénieurs non compris, et d'une rémunération de 828'000 fr. HT en faveur de l'architecte.

Lors de la séance du 19 juin 2012 A_____ SARL a relevé qu'elle était consciente de ce que la modification du programme avait conduit à une modification significative du projet. Elle a accepté cet avenant et demandé que le paiement intervienne "dès 80% de vente effectuée, soit 9 appartements". L'architecte a accepté cette condition, et il a été convenu que l'avenant signé serait prochainement remis à celui-ci.

Par courriel du 27 juin 2021, A_____ SARL a fait savoir à l'architecte qu'elle était d'accord de revoir ses honoraires sur la base de l'avenant pour autant que le projet soit autorisé en force avec 9 lots vendus sur 11 au 31 décembre 2012.

L'avenant au contrat du 22 mars 2012 n'a pas été signé par A_____ SARL.

Sur ce point, E_____ a déclaré devant le Tribunal que le projet avait radicalement changé. Il était prêt à prendre un risque à hauteur de 18% ou 20%, soit à hauteur de sa marge de promoteur, mais pas au-delà. Cette clause impliquait un partage du risque de commercialisation avec l'architecte.

v. Lors de la séance de coordination du 20 juin 2012, B_____ SA a indiqué que la délivrance de l'autorisation de construire était attendue pour la fin du mois de septembre pour autant qu'il n'y ait pas d'opposition.

Il a rappelé à l'ingénieur civil que son devis concernant les travaux spéciaux était attendu et lui a imparti pour ce faire un délai au 25 juin 2012.

Les plans d'appel d'offres avaient été transmis aux ingénieurs et les plans d'exécution "L_____" étaient remis ce jour-là.

w.a Le 25 juin 2012, l'ingénieur civil a adressé à A_____ SARL et à B_____ SA le total des coûts estimatifs pour le démontage, terrassement, travaux spéciaux, canalisations EU/EC et structures porteuses en 3'560'000 fr.

w.b Le 28 juin 2012 I_____ SA a accusé réception de ce devis et a formulé

diverses questions à l'attention de l'architecte. Elle s'étonnait notamment du "décalage dans la planification", en ce sens que l'ingénieur civil n'avait fait que 6% de son mandat alors que l'architecte en avait fait près de 60%.

Le 11 juillet 2012 elle a fait savoir à l'architecte qu'elle avait pris note du fait que celui-ci établirait le devis général et son descriptif pour la mi-août 2012. Elle rappelait que la suite des études du team planification devait être mise en stand-by en attendant l'approbation du devis général.

Selon les experts judiciaires, le décalage entre l'avancement des prestations de l'ingénieur civil et celles de l'architecte est normal, puisque l'ingénieur intervient à un moment où l'architecte a déjà accompli une bonne partie de son mandat.

x. Le 9 juillet 2012, la Centrale des autorisations CAMAC du canton de Vaud a indiqué à la Commune de F_____ que le dossier déposé à l'appui de la demande d'autorisation de construire devrait être modifié et corrigé et qu'à défaut une synthèse négative serait rédigée. Le plan de situation devait être complété par une indication récente de la lisière cadastrale, le bassin de rétention devait être déplacé et le dossier complété sur ce point; des explications devaient être fournies concernant l'entretien de la berge boisée.

I_____ SA a demandé à B_____ SA d'élaborer le concept d'entretien de la berge, ce que cette dernière a refusé, au motif que ce point relevait de l'exploitation du bâtiment et devait être traité dans ce cadre-là.

y. Le 16 juillet 2012, l'ingénieur civil a complété son rapport du 8 juin 2012 en ce sens que, malgré son redimensionnement, la rampe restait exiguë et que les deux parkings ne respectaient que partiellement la norme VSS SN 640 291a « Stationnement ».

z. De nombreuses oppositions et remarques ont été formulées par les propriétaires voisins pendant la mise à l'enquête du projet.

aa. Le 23 juillet 2012, B_____ SA a établi le devis général, lequel retenait, au vu des coûts estimatifs du rapport de l'ingénieur civil, un coût de construction de l'ouvrage de 10'530'000 fr. TTC.

L'augmentation des coûts résultait en particulier du fait que les travaux de démolition, travaux spéciaux et installations de chantiers (CFC 1), provisoirement provisionnés en mai 2012 à 812'000 fr. TTC, devaient être réévalués à 1'595'435 fr., TTC suite aux calculs de l'ingénieur civil et du géotechnicien.

bb. Le 24 juillet 2012, I_____ SA a communiqué à B_____ SA une estimation qui devait servir de cible financière, précisant que le montant à atteindre pour garantir la viabilité du projet était de 7'806'000 fr.

Lors de son interrogatoire par le Tribunal, D_____ a indiqué que cette cible était irréaliste et que, dans ce cas, on se trouverait dans le cadre d'un autre programme.

cc. Le 5 septembre 2012, B_____ SA a transmis à A_____ SARL le devis général du 23 juillet 2012 en 10'530'000 fr. TTC.

Les parties s'entendent sur le fait que, compte tenu de l'estimation des coûts du devis général, du coût d'acquisition de la parcelle, des frais de notaire, des droits de mutation et des postes non compris, le projet F_____/G_____ n'était pas viable et ainsi irréalisable.

Des pistes d'économies ont été étudiées mais leur potentiel s'est avéré insuffisant.

dd. Le 20 septembre 2012, A_____ SARL a demandé à B_____ SA d'arrêter sans délai ce dossier qui, tant que la rentabilité positive n'aurait pas été démontrée, ne pourrait pas continuer.

ee. Le 26 septembre 2012, le propriétaire de la parcelle a fait savoir à A_____ SARL qu'il renonçait à la vente de celle-ci, les délais prévus par l'acte de vente à terme conditionnelle n'ayant pas été respectés.

ff. Le 17 octobre 2012, la Centrale des autorisations CAMAC a rendu une synthèse négative.

gg. Le 31 octobre 2012, A_____ SARL a prié B_____ SA de retirer la demande d'autorisation déposée le 25 mai 2012.

hh. Le 2 novembre 2012, en l'absence de démarche à cet égard de B_____ SA, A_____ SARL a retiré ladite demande.

Le 5 novembre 2012, B_____ SA a pris acte de ce retrait et indiqué qu'elle considérait que son mandat était achevé.

ii. Le 6 novembre 2012, le Service d'urbanisme de la Commune de F_____ a informé B_____ SA de ce que la Commission consultative d'architecture et d'urbanisme avait délivré un préavis favorable au projet.

jj. Le 9 novembre 2012, B_____ SA a transmis à A_____ SARL une note d'honoraires, datée du 5 novembre 2012, d'un montant de 404'044 fr. 82 TTC, soit 400'000 fr. TTC de prestations accomplies, représentant le 30% du total des prestations, en prenant comme base de calcul un coût de l'ouvrage de 6'600'000 fr., plus 4'044 fr. 82 de frais et débours.

Elle prenait acte de la décision de A_____ SARL de retirer la requête et de ce que son intervention était terminée. Un délai de 30 jours était imparti à cette dernière pour le règlement de cette facture.

Les experts nommés par le Tribunal ont déclaré, en lien avec cette note d'honoraires, qu'elle ne comprenait pas les prestations concernant les plans d'appel d'offre et les plans d'exécution correspondant respectivement à 10% et 15%, que B_____ SA avait pourtant réalisés, du moins partiellement. Le montant déterminant de 6'600'000 fr. était correct, compte tenu du fait que le projet avait augmenté de volume par rapport à celui faisant l'objet du contrat du 22 mars 2012.

kk. Le 12 novembre 2012, A_____ SARL a fait part de sa surprise de recevoir une facture en lien avec ce projet dans la mesure où l'autorisation de construire n'avait pas été délivrée et que le chiffrage initial du projet s'était avéré faux.

ll. Le 14 novembre 2012, B_____ SA a répondu aux différents arguments soulevés par A_____ SARL puis s'est réservée le droit de facturer l'entier de ses prestations au cas où la facture du 5 novembre 2012 ne serait pas payée dans le délai.

mm. Par courrier du 20 décembre 2012, A_____ SARL a contesté toute prétention de B_____ SA en paiement d'honoraires.

nn. Le 13 janvier 2015, B_____ SA a transmis à A_____ SARL une nouvelle note d'honoraires, "pour l'entier de ses prestations", d'un montant de 697'404 fr. 80 TTC, soit 642'000 fr. HT de prestations accomplies, représentant le 47,5% du total des prestations, en prenant comme base de calcul un coût de l'ouvrage de 6'600'000 fr. et l'avenant du 1er juin 2012, plus 4'044 fr. 82 de frais et débours. Cette note comprenait un montant de 20'636 fr. au titre "d'honoraires pour fin anticipée du contrat".

Elle allègue dans sa demande que, vu le refus de A_____ SARL d'honorer ses engagements, elle a procédé au calcul de ses honoraires en tenant compte de l'intégralité des prestations accomplies, comprenant la totalité du poste 1.7, plans d'appel d'offres et la moitié du poste 1.9, plan d'exécution.

Cette note d'honoraires a été contestée par sa destinataire.

D. **a.** Par requête déposée en conciliation le 29 avril 2015 et introduite en temps utile devant le Tribunal, B_____ SA a conclu à la condamnation de A_____ SARL au paiement de 697'404 fr. 80 intérêts à 5% l'an dès le 1er février 2015.

Elle a notamment fait valoir que sa rémunération était fixée en en fonction du coût de l'ouvrage et que la facture de janvier 2015 comprenait la totalité des prestations effectuées, soit 47,5% des prestations totales.

Elle a produit à l'appui de sa demande le classeur complet des plans élaborés pour le compte de A_____ SARL.

b. Le 15 septembre 2016, A_____ SARL a sollicité le déboutement de sa partie

adverse de toutes ses conclusions.

Aucun montant n'était dû, puisque l'autorisation de construire n'avait pas été obtenue. B_____ SA avait violé son obligation de diligence en ne respectant pas les délais contractuels lors de l'établissement des estimations initiales du coût des travaux, en déposant un dossier incomplet à l'appui de la demande d'autorisation de construire, en tardant à obtenir les devis des ingénieurs spécialisés et en tardant à fournir un devis général.

c. Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions.

d. A l'issue de l'audience de débats d'instruction du 11 septembre 2017, le Tribunal a notamment ouvert les débats principaux et ordonné trois expertises, étant précisé qu'un seul expert serait désigné pour les exécuter.

e. Le 17 décembre 2018, les experts du bureau M_____ SA, soit pour elle, N_____ et O_____, ont rendu leur rapport.

Ils ont retenu que le projet établi et mis à l'enquête par B_____ SA répondait à la demande du maître de l'ouvrage, à savoir de réaliser un bâtiment au plus près du maximum possible de la parcelle. Le dossier était complet et prêt à obtenir un permis, lequel aurait pu être délivré si le maître de l'ouvrage ne l'avait pas retiré.

En mai 2012, l'architecte ne pouvait pas estimer le montant des travaux spéciaux et installations de chantier avant de recevoir l'estimation des coûts par l'ingénieur civil. Seul un chiffre provisoire et indicatif pouvait être mentionné car cela dépendait des variantes choisies et de la complexité du terrain. Les autres positions de l'estimation du 23 mai 2012 respectaient le degré de précision de plus ou moins 15%.

Il était normal qu'il y ait un décalage de l'avancement des prestations entre l'ingénieur civil et l'architecte.

Les prestations concernant la requête en autorisation de construire avaient été effectuées et une réponse relative à la requête du canton au sujet du relevé de la lisière avait été établie, ce qui aurait débouché sur un préavis favorable de la part de la CAMAC. En outre, la Commission d'Urbanisme ainsi que la municipalité de F_____ avaient donné un préavis favorable et étaient prêts à lever les diverses oppositions formulées dans le cadre de l'enquête.

Le contrat stipulait au point 2.2 que la rémunération se faisait d'après le coût de l'ouvrage. En l'occurrence, le volume de construction avait été augmenté d'environ 32.75%, ce qui induisait une augmentation du coût de l'ouvrage ainsi qu'une adaptation des honoraires.

Le devis de l'architecte du 23 juillet 2012 était complet à l'exception du poste

CFC 51. Il était variable à ± 15% comme le permettait la norme SIA 102 (2003) et reflétait le coût de construction total à charge de A_____ SARL.

Toutes les prestations fournies par B_____ SA, malgré la suspension des activités communiquée par I_____ SA en date du 28 juin 2012, avaient été utiles et exécutées en temps et en heure. La valeur correspondait à la note d'honoraires n° 2 datée du 6 janvier 2015, tenant compte des prestations sous point 1.7 Plans d'appel d'offres et 1.9 Plans d'exécution.

Le projet rentable se situait autour de 7'800'000 fr., soit environ 25% de moins que l'estimation du 23 juillet 2012, réduisant ainsi le coût déterminant pour le calcul des honoraires à 4'950'000 fr.

A la question de savoir si le montant des honoraires facturés à hauteur de 693'360 fr. était justifié au regard des prestations accomplies et du contrat d'architecte, complété par son avenant, les experts ont répondu ce qui suit : "Le montant de 693'360 fr. comprend l'ensemble des prestations accomplies. Toutefois, l'avenant n'ayant semble-t-il pas été signé par les deux parties, le doute subsiste".

Les prestations mentionnées dans la note d'honoraires du mois de janvier 2015, soit le 47,5% des prestations prévues contractuellement, correspondaient à des honoraires de 486'000 fr. Selon les experts, ce dernier montant était dû, à savoir 47,5% appliqués au montant déterminant du projet économiquement réaliste.

f. Lors de leur audition par le Tribunal les 27 mars, 11 septembre et 20 novembre 2019, les experts ont déclaré que le projet avait évolué car le maître de l'ouvrage voulait maximiser l'exploitation de la surface en obtenant le volume le plus grand. L'architecte avait fait un estimatif, mais il n'avait pas le dossier financier. La cible financière n'était pas connue en juin 2012. L'estimation de l'architecte avait été faite le 23 juillet 2012 et I_____ SA lui avait communiqué la cible le 24 juillet 2012.

L'architecte avait rempli son rôle car il avait demandé avec insistance des renseignements au géotechnicien et à l'ingénieur civil; le projet était dans une configuration particulière à cause de la pente du terrain. L'ingénieur civil avait du retard car il n'avait pas les réponses du maître de l'ouvrage à ses questions.

La synthèse positive avait été refusée par la Centrale des autorisations CAMAC pour un point mineur du projet, soit le préavis de l'inspecteur des forêts demandant un relevé de la lisière. Si le projet n'avait pas été retiré, l'issue de la requête d'autorisation aurait certainement été positive.

Les experts n'avaient pas pointé les heures de l'architecte car cela n'était pas possible. Le nombre d'heures dépendait du coût déterminant et des critères de la

norme SIA 102; en l'espèce, le nombre d'heures était cohérent avec le projet et les phases exécutées.

Le maître de l'ouvrage était pressé et avait demandé à l'architecte d'anticiper les plans d'exécution pour les appels d'offres.

Selon le contrat, les honoraires étaient calculés en fonction du montant des travaux. Dans le cas présent, l'architecte avait anticipé l'augmentation de ses honoraires en proposant un avenant. Ce n'était pas nécessaire car, avenant ou pas, ses honoraires auraient de toute manière été calculés en fonction du montant des travaux.

g. Le 20 novembre 2020, A_____ SARL a déposé un rapport d'expertise privé établi par C_____. Elle a sollicité la mise en œuvre d'une contre-expertise judiciaire et l'audition en qualité de témoin de l'expert privé, faisant valoir que les conclusions du rapport d'expertise du 17 décembre 2018 étaient exorbitantes à la mission d'expertise et que ledit rapport comportait des lacunes et n'était pas suffisamment motivé.

B_____ SA a conclu au rejet de cette requête.

Par ordonnance du 14 mai 2021, le Tribunal l'a rejetée et a clos les débats principaux. Les faits invoqués par A_____ SARL pour solliciter une contre-expertise ne constituaient pas des novas, de sorte qu'elle n'était pas fondée, un an après la notification du rapport d'expertise, à solliciter une contre-expertise. Les éléments sur lesquels l'expertise privée se fondaient ne constituaient pas non plus des faits nouveaux.

h. Lors de l'audience du Tribunal du 7 octobre 2021, les parties ont plaidé et persisté dans leurs précédentes conclusions.

A l'issue de l'audience le Tribunal a gardé la cause à juger.

EN DROIT

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

La valeur litigieuse étant, en l'espèce, supérieure à 10'000 fr., l'appel, formé en temps utile et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC), sont recevables.

1.2 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). En particulier, elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC). Elle

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

2. Le Tribunal a retenu dans son ordonnance du 14 mai 2021 qu'il n'y avait pas lieu de procéder à une contre-expertise, celle-ci ayant été requise par l'appelante près d'un an après la reddition du rapport d'expertise alors qu'aucun fait nouveau n'était intervenu. Il n'y avait pas non plus lieu d'entendre l'expert privé mandaté par l'appelante comme témoin.

L'appelante fait valoir qu'elle a requis la contre-expertise en temps utile car elle a mandaté un expert privé dans les jours ayant suivi l'audition des experts judiciaires et a transmis sans retard au Tribunal le rapport établi par l'expert privé. L'expertise judiciaire était inexacte, partiale et incomplète car les experts n'avaient pas vérifié que les prestations facturées avaient été fournies, avaient confirmé les calculs de l'intimée sans les vérifier, s'étaient livrés à des conjectures sur la délivrance de l'autorisation de construire, n'avaient pas "pointé les heures" facturées, avaient validé tacitement une majoration de 15% du tarif horaire qui n'avait pas lieu d'être et s'étaient prononcés de manière erronée sur des questions juridiques.

2.1.1 S'il n'est pas exclu d'administrer des preuves en appel (art. 316 al. 3 CPC), une contre-expertise est cependant soumise aux conditions fixées par l'art. 188 al. 2 CPC. Le juge peut ainsi faire appel à un autre expert si le rapport est lacunaire, peu clair ou insuffisamment motivé. Concernant plus particulièrement l'appréciation du résultat d'une expertise, le juge n'est en principe pas lié par le rapport de l'expert, qu'il doit apprécier en tenant compte de l'ensemble des autres preuves administrées. Toutefois, il ne peut s'en écarter que lorsque des circonstances ou des indices importants et bien établis en ébranlent sérieusement la crédibilité (arrêt du Tribunal fédéral 5A_86/2016 du 5 septembre 2016 consid. 4.1.2).

Si l'expertise ne peut pas être améliorée, en raison de ses importantes lacunes, par une explication de l'expert ou un complément d'expertise, une autre expertise s'impose. Le tribunal fait alors appel à un autre expert pour réaliser une autre expertise. L'autre expertise (ou deuxième expertise ou sur-expertise) est ainsi ordonnée, lorsque le premier rapport d'expertise n'est pas apte à constituer une preuve, notamment en raison du manque d'indépendance de l'expert, d'importantes lacunes du rapport, ou de doutes sérieux sur la qualité du rapport; le tribunal ne peut pas prendre en compte un tel moyen de preuve défectueux (VOUILLOZ, Petit commentaire CPC, n. 8-9 ad art. 188 CPC).

2.1.2 Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, une expertise privée n'a pas la qualité d'un moyen de preuve, mais d'une simple allégation d'une partie (ATF 135 III 670 consid. 3.3.1, JdT 2011 II 564).

2.1.3 A teneur de l'art. 229 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont admis aux débats principaux que s'ils sont invoqués sans retard et qu'ils remplissent l'une des conditions suivantes: a. ils sont postérieurs à l'échange d'écritures ou à la dernière audience d'instruction (novas proprement dits); b. ils existaient avant la clôture de l'échange d'écritures ou la dernière audience d'instruction mais ne pouvaient être invoqués antérieurement bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (novas improprement dits).

S'il n'y a pas eu de second échange d'écritures ni de débats d'instruction, les faits et moyens de preuves nouveaux sont admis à l'ouverture des débats principaux (art. 229 al. 2 CPC).

2.2 En l'espèce, le Tribunal a considéré à juste titre que l'expertise privée produite par l'appelante le 20 novembre 2020 contenait des allégués nouveaux, conformément à la jurisprudence susmentionnée.

Ces allégués nouveaux, présentés un an après l'audition des experts judiciaires, n'ont pas été invoqués sans retard au sens de l'art. 229 al. 1 CPC, de sorte qu'ils sont irrecevables.

Contrairement à ce que fait valoir l'appelante, il n'y a pas lieu d'ordonner une nouvelle expertise car le rapport d'expertise figurant au dossier est complet, clair et motivé. Rien ne permet en outre de retenir que les experts auraient fait preuve de partialité.

En particulier, l'appelante n'a pas contesté en temps utile et avec suffisamment de précision le fait que les prestations décrites dans les notes d'honoraires de l'intimée aient été fournies, de sorte que cet élément doit être considéré comme établi (art. 150 al. 1 CPC). Les critiques formulées contre les éléments de calcul desdites notes le 20 novembre 2020 sont tardives, car elles auraient dû être articulées avant l'ouverture des débats principaux (art. 229 al. 1 CPC).

En tout état de cause, aucun élément du dossier ne permet de retenir que les prestations facturées par l'intimée n'auraient pas été exécutées. Il n'incombait pas aux experts de vérifier chaque prestation ni de "pointer les heures", comme le prétend l'appelante, quelle que soit la signification de cette expression peu précise. Les experts ont d'ailleurs relevé de manière convaincante qu'un tel "pointage" n'était pas possible. L'intimée a de plus fourni à la procédure de nombreuse pièces et plans attestant de l'ampleur de son activité et l'appelante n'explique pas précisément et concrètement quelle prestation facturée n'aurait pas été fournie.

L'appelante n'explique par ailleurs pas non plus pour quel motif les experts auraient dû refaire "le calcul du cube de construction SIA" ou contrôler "les chiffres dans le détail" voire "vérifier quelle norme SIA était applicable", étant précisé que ces calculs n'étaient pas expressément mentionnés par la mission

d'expertise. En tout état de cause, comme cela sera exposé ci-après, cet élément n'est pas pertinent pour l'issue du litige.

Il en va de même de la question de savoir si l'autorisation de construire aurait ou non pu être délivrée si le projet n'avait pas été abandonné avant la décision de l'autorité compétente.

Le fait que les experts se soient, cas échéant, prononcés sur des questions juridiques qui n'étaient pas de leur compétence, ne justifie pas d'ordonner une contre-expertise puisque ces questions ne seront pas non plus de la compétence du nouvel expert. L'on rappellera à cet égard que le juge n'est pas lié par le rapport d'expertise et qu'il doit l'apprécier en tenant compte de l'ensemble des autres preuves administrées.

Enfin, il ne ressort pas du rapport d'expertise que les experts auraient "validé tacitement une majoration du tarif horaire de 15% pour cause de difficulté", cet élément n'ayant en tout état de cause pas été allégué en temps utile.

Il n'y a par conséquent pas lieu d'ordonner une contre-expertise ou l'audition de C_____ à titre de témoin.

3. Sur le fond, le Tribunal a considéré que les parties n'avaient pas voulu subordonner la rémunération de l'intimée à l'entrée en force de l'autorisation de construire. La mention selon laquelle le paiement n'était exigible qu'à l'entrée en force de l'autorisation n'était qu'un simple report de la rémunération et non pas une condition de celle-ci. Aucun élément du dossier ne confirmait les allégations de l'appelante selon lesquelles les parties avaient eu l'intention de se lier dans le cadre d'une société simple. L'intimée n'avait pas violé ses obligations de diligence car l'augmentation du devis du projet provenait de l'augmentation de son volume requise par l'appelante. L'intimée ne pouvait pas estimer les coûts de l'ingénieur civil plus tôt car il lui manquait le rapport du géotechnicien et l'appelante ne répondait pas aux questions de l'ingénieur civil. L'estimatif indiqué par l'intimée était correct et elle avait demandé avec insistance des renseignements au géotechnicien et à l'ingénieur civil, à teneur de l'expertise. Le délai écoulé entre l'établissement du devis final et sa transmission à l'appelante n'avait pas eu d'effet sur l'issue du projet.

L'appelante fait valoir que l'administrateur de l'intimée a admis devant le Tribunal que l'entrée en force de l'autorisation de construire était une condition de son droit aux honoraires. Il résultait en outre des conditions supplémentaires qu'elle avait posées à l'avenant proposé par l'intimée que la rémunération de celle-ci dépendait de la réalisation et de la commercialisation du projet. La rémunération convenue était forfaitaire et n'augmentait pas avec le prix de l'ouvrage. Le retrait de la demande d'autorisation de construire était inévitable, car le projet n'était pas viable; tout portait à croire que l'autorisation n'aurait pas été délivrée car le projet

était incomplet et les délais fixés ne pouvaient pas être respectés compte tenu des nombreuses oppositions formulées. L'intimée avait violé ses obligations en procédant à une estimation erronée du coût de l'ouvrage. Il existait en particulier un écart de 35% à 41% entre l'estimation de juillet 2012 et celle de mai 2012. Le montant provisionné pour les "travaux spéciaux et installations de chantier" était clairement trop faible. L'intimée aurait dû la rendre attentive à cette problématique. Le devis général aurait dû être établi en mai 2012 et non en juillet 2012, ce qui aurait permis de stopper plus tôt le projet. L'intimée aurait dû faire en sorte que l'ingénieur civil remette plus tôt son devis et "s'engager proactivement à la recherche" des réponses aux questions posées par ce dernier. L'intimée avait tardé indûment à lui transmettre le devis du 23 juillet 2012.

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. 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. 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).

Selon l'art. 321a al. 1 CO, applicable en vertu du renvoi de l'art. 398 al. 1 CO, l'architecte doit exécuter avec soin la mission qui lui est confiée et sauvegarder fidèlement les intérêts légitimes de son cocontractant. En particulier, il lui appartient d'informer et de conseiller le mandant, notamment sur les coûts du projet envisagé (arrêt du Tribunal fédéral 4A_196/2014 du 1er septembre 2014 consid. 4.1 et les références).

Le devis est une estimation (ou une évaluation, un pronostic) que l'architecte est tenu d'élaborer avec diligence (art. 398 al. 2 CO), vu l'influence que l'information qu'il fournit ainsi aura sur les décisions successives du mandant (arrêt du Tribunal fédéral 4A_457/2017 du 3 avril 2018 consid. 4.1).

L'architecte doit donner au mandant toutes les informations nécessaires sur les coûts, en particulier sur le degré d'exactitude de son devis, et effectuer un contrôle continu des coûts afin de pouvoir lui signaler rapidement les éventuels dépassements de devis (ATF 119 II 249 consid. 3b/aa; arrêts du Tribunal fédéral 4A_210/2015 précité consid. 4.2; 4C.424/2004 du 15 mars 2005 consid. 3).

S'il reçoit du mandant une instruction en vertu de laquelle les coûts de la construction ne doivent pas dépasser un certain montant, l'architecte doit veiller à son respect. En particulier, s'il remarque ou doit remarquer que la limite de coût ne pourra pas être tenue ou s'il doute qu'elle puisse l'être, l'architecte doit suspendre immédiatement les travaux, investiguer et informer le mandant de manière à ce que des mesures pour maintenir la limite de coût puissent être prises (arrêt du Tribunal fédéral 4A_534/2019 du 13 octobre 2020 consid. 4.1.2).

La responsabilité de l'architecte mandataire suppose la réunion de quatre conditions, qui sont cumulatives: (1) une violation d'un devoir de diligence, (2) une faute, (3) un dommage et (4) une relation de causalité (naturelle et adéquate) entre la violation fautive du devoir de diligence et le dommage survenu. Il appartient au mandant 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 (art. 97 al. 1 CO) (art. 398 et 321e CO; arrêt du Tribunal fédéral 4A_457/2017 du 3 avril 2018 consid. 4.2).

3.1.2 Selon l'art. 394 al. 3 CO, une rémunération est due au mandataire si a convention ou l'usage lui en assure une.

Ce caractère conditionnel et exceptionnel de la rémunération est le reliquat d'une époque où le service était rendu "à titre gracieux", sous réserve d'une gratification à titre honorifique. Cette présomption de gratuité a disparu; aujourd'hui, le mandat onéreux constitue la règle et le mandat gratuit l'exception (WERRO, Commentaire romand, n. 38, ad art. 394 CO).

L'usage veut que le professionnel qui fournit un service ait droit à une rémunération. C'est au mandant qui conteste le caractère onéreux du mandat de prouver que les services rendus doivent l'être à titre gratuit, soit en prouvant le contraire (présomption de droit), soit en rendant vraisemblable l'inexistence de la convention tacite (présomption de fait) (WERRO, op. cit., n. 40, ad art. 394 CO).

En ce qui concerne les modalités de paiement, sauf convention contraire, le mandataire est tenu d'exécuter sa prestation avant de pouvoir exiger le paiement

de sa rémunération. Lorsque la créance naît avec la conclusion du contrat, le prix ne devient exigible qu'au moment où le mandataire a terminé son activité: il peut s'agir du moment de la livraison ou de l'obtention du résultat ou, à défaut, du moment où le mandataire fait savoir qu'il ne peut pas l'obtenir. Lorsque le contrat s'éteint pour une autre cause que l'exécution de la prestation promise (art. 404 et 405 CO), c'est la survenance de cette cause ou la résiliation qui rend la rémunération exigible (WERRO, op. cit., n. 50, ad art. 394 CO).

3.1.3 En procédure, le juge doit rechercher, dans un premier temps, 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_408/2021 du 22 octobre 2021 consid. 3.1).

3.2 En l'espèce, le Tribunal a retenu à bon droit que l'intimée avait droit à des honoraires pour le travail effectué.

Selon l'usage, les services rendus professionnellement ne sont pas gratuits et l'appelante n'a pas démontré que l'intimée a accepté de fournir une activité conséquente sur plusieurs mois sans avoir l'assurance d'être rémunérée pour ce faire.

Ce qui précède est confirmé par la formulation du contrat, qui désigne l'intimée comme mandataire et l'appelante comme mandante, et qui fixe le montant des honoraires de la première sans faire de réserve sur son droit à percevoir une rémunération.

Les échéances de paiement prévues par l'annexe 8 au contrat ne peuvent pas être interprétées comme remettant en cause le droit de l'intimée de percevoir des honoraires pour le travail effectué. A teneur de cette annexe, l'intimée acceptait de retarder le paiement de ses honoraires jusqu'à l'entrée en force de l'autorisation de construire, mais rien n'indique qu'elle acceptait de renoncer à tout paiement au cas où ladite autorisation n'entrait pas en force.

Une interprétation de cette échéance de paiement dans le sens préconisé par l'appelante n'est de plus pas compatible avec le fait que le contrat de mandat peut être résilié en tout temps. En effet, dans ce cas-là le maître de l'ouvrage aurait eu la possibilité de supprimer à sa guise le droit de son mandataire à une rémunération, situation qui n'a certainement pas été acceptée par l'intimée.

Le fait que la facturation des honoraires soit prévue au moment de l'entrée en force de l'autorisation de construire est de plus conforme au principe selon lequel le mandataire est tenu d'exécuter sa prestation avant de pouvoir exiger le paiement de sa rémunération. Comme l'a confirmé le témoin K_____, l'essentiel des prestations de l'intimée devait être fourni avant la délivrance de l'autorisation de construire.

Les déclarations de l'administrateur de l'intimée devant le Tribunal ne contredisent pas ce constat, puisque celui-ci a précisé que le "risque" qu'il prenait était celui de ne pas être payé jusqu'à la délivrance de l'autorisation de construire. L'intéressé a ajouté que cet échéancier constituait en réalité un report de paiement.

Les affirmations de l'associé gérant de l'appelante, selon lesquelles il avait demandé que les échéances de paiement soient fixées postérieurement à l'entrée en force de l'autorisation de construire pour pouvoir déterminer au préalable si le projet était viable ne sont pas déterminantes. Ces seules déclarations n'établissent pas qu'un accord selon lequel l'intimée renonçait à percevoir des honoraires dans l'hypothèse où l'autorisation de construire n'était pas délivrée a été conclu entre les parties.

Il résulte au contraire des éléments de preuve figurant au dossier que les parties avaient convenu que l'intimée toucherait des honoraires pour les prestations effectuées. Ces honoraires seraient exigibles après l'entrée en force de l'autorisation de construire, mais le principe de leur versement n'était pas soumis à la condition suspensive de cette entrée en force.

L'intimée n'a ainsi pas perdu tout droit à une rémunération en raison du fait que la demande d'autorisation de construire a été retirée par l'appelante.

Par ailleurs il n'est pas établi que l'intimée a violé son obligation de diligence dans le cadre de l'établissement du devis du 23 mai 2012.

S'il est vrai que le montant de 832'000 fr. provisionné dans l'estimation sommaire des coûts au 23 mai 2012 pour les travaux de démolition, travaux spéciaux et installation de chantier est significativement inférieur au montant de 1'595'434 fr, retenu à ce titre dans le devis de juillet 2012, l'on ne saurait en conclure que cette différence est due à une violation de ses obligations par l'intimée.

Il résulte en effet clairement de la formulation de l'estimation sommaire du 23 mai 2012 que des réserves étaient faites sur les montants provisionnés, puisque le coût final des travaux en question dépendait de choix que le maître de l'ouvrage n'avait pas encore faits, des calculs de l'ingénieur civil et d'estimations supplémentaires concernant la démolition, le désamiantage, l'évacuation de carburant et une éventuelle décontamination.

Les experts ont en outre confirmé d'une part que l'intimée ne pouvait pas chiffrer le coût des travaux spéciaux et installations de chantier en mai 2012 et, d'autre part, que les autres positions de l'estimation du 23 mai 2012 respectaient le degré de précisions requis de plus ou moins 15%.

Compte tenu des indications expresses figurant dans l'estimation des coûts de mai 2012, l'appelante, en tant que professionnelle de l'immobilier, ne pouvait ignorer le caractère provisoire et estimatif des montants provisionnés sous postes 1.1 et 1.2.

L'intimée a d'ailleurs attiré son attention sur cette question à plusieurs reprises, notamment lors de la séance du 16 mai 2012.

Par ailleurs, l'intimée n'est pas responsable du fait que les postes précités n'aient pas pu être chiffrés avant l'été 2012. En effet, les montants à retenir dépendaient de démarches et de choix que l'appelante a tardé à effectuer, en dépit des relances de l'intimée, ce qui a été confirmé par les experts nommés par le Tribunal.

L'intimée n'est pas non plus restée passive à l'égard des autres intervenants du dossier, puisqu'elle les a interpellés à plusieurs reprises, insistant sur la nécessité de faire avancer rapidement le projet.

Les experts ont d'ailleurs confirmé que l'intimée avait satisfait à ses obligations en demandant avec insistance des renseignements à l'ingénieur civil et au géotechnicien.

L'on ne peut pas non plus reprocher à l'intimée d'avoir tardé à avertir l'appelante d'une possible augmentation des coûts. L'estimation de mai 2012 était correcte, au vu des informations dont l'intimée disposait à l'époque.

En particulier, l'intimée ignorait à cette date quel était le plan financier de l'appelante. Elle n'a été informée que le 24 juillet 2012 de ce que l'appelante considérait que le projet n'était viable qu'à la condition que les coûts se situent aux alentours de 7'800'000 fr. A cette date, l'appelante connaissait déjà l'ampleur de l'augmentation des coûts en lien avec les travaux spéciaux, installations de chantier, démolition, et autres, de sorte que l'intimée n'avait pas à lui fournir de mise en garde supplémentaire.

Le prétendu "décalage chronologique de plusieurs mois entre les activités d'estimation et celles de planification" invoqué par l'appelante, n'est pas établi par les pièces du dossier. Selon les experts judiciaires, le décalage entre l'avancement des prestations de l'ingénieur civil et celles de l'architecte est normal, puisque l'ingénieur intervient à un moment où l'architecte a déjà accompli une bonne partie de son mandat. Ce grief, peu clair, ne fonde pas une violation de ses obligations de la part de l'intimée.

Par ailleurs, l'intimée n'a pas violé ses obligations en transmettant le 5 septembre 2012 à l'appelante le devis du 24 juillet 2012. Le délai entre l'établissement du devis et sa transmission à l'appelante s'explique par le fait qu'il s'agissait d'une période de vacances. En outre, comme l'a exposé de manière crédible l'intimée, celle-ci a dû obtenir des renseignements supplémentaires, notamment concernant la rampe du garage et modifier certains plans. L'appelante, par l'intermédiaire de I_____ SA, a au demeurant accepté par courrier du 11 juillet 2012 le délai à mi-août 2012 proposé par l'intimée pour l'établissement du devis général.

En tout état de cause, comme l'a relevé à juste titre le Tribunal, ce délai n'a eu aucune conséquence dommageable pour l'appelante. Celle-ci avait au demeurant déjà requis de ses mandataires en juin 2012 qu'ils cessent leurs activités jusqu'à approbation du devis général.

Il résulte de ce qui précède que l'intimée n'a pas violé ses obligations contractuelles et qu'elle a dès lors droit à une rémunération pour l'activité effectuée.

4. En ce qui concerne le montant des honoraires, le Tribunal a considéré que l'intimée n'avait pas allégué que le mandat avait été résilié en temps inopportun et n'avait pas demandé d'indemnité à ce titre. Selon l'art. 7.5.6 de la norme SIA 102 (2003), en cas de non réalisation du projet, les honoraires devaient être arrêtés selon la dernière estimation des coûts de l'ouvrage, soit celle du 23 juillet 2012 en 10'530'000 fr TTC. L'intimée avait exécuté le 47,5% des prestations convenues. Le travail exécuté était utile et effectué en temps et heure, conformément aux constatations des experts. Le projet aurait pu être rationalisé pour devenir viable mais l'appelante y avait renoncé. L'intimée avait dès lors droit aux honoraires fondés sur la dernière estimation du coût de l'ouvrage.

L'appelante fait valoir que l'art. 7.5.6 SIA 102 (2003) n'est pas applicable car les parties avaient convenu d'y déroger par avenant de juin 2012. En outre, le projet n'avait pas été abandonné par un choix de sa part, mais parce qu'il n'était pas viable. L'intimée avait d'ailleurs envoyé une première facture portant sur un montant inférieur à celui retenu par le Tribunal. Elle n'était pas tenue de rémunérer l'intimée pour les plans d'appel d'offres et d'exécution qui avaient été établis de manière prématurée, sans qu'elle ait donné d'instructions à cet égard. Elle n'était pas présente lors de la séance du 30 mai 2012 et avait été mise devant le fait accompli. L'avis de l'expert judiciaire selon lequel toutes les prestations facturées avaient été fournies et étaient utiles était erroné car l'expert n'avait pas vérifié la fourniture desdites prestations ni pointé les heures. L'intimée avait majoré à tort son tarif horaire de 15% et inclus un poste de 20'636 fr. à titre d'honoraires de fin anticipée du contrat. Le projet ne pouvait pas être rationalisé pour atteindre le coût de 7'800'000 fr. Il aurait fallu le refaire dans son intégralité, ce que l'administrateur de l'intimée avait admis devant le Tribunal.

4.1 Selon l'art. 404 al. 1 CO, le mandat peut être révoqué ou répudié en tout temps. 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).

Avec la résiliation, le contrat prend fin ex nunc. Cette fin a pour effet premier que l'obligation principale du mandataire de rendre le service promis s'éteint. Dans un mandat onéreux, la fin du mandat fait naître pour le mandataire le droit au paiement des honoraires. Ceux-ci couvrent l'activité que le mandataire a exercée en conformité avec le contrat jusqu'à la fin de celui-ci (WERRO, op. cit., n. 5-5a, ad art. 404 CO).

La note d'honoraires envoyée au mandant après (ou durant) l'exécution du mandat représente, comme toute autre facture, une prétention. Elle n'est pas une offre, car elle n'attend pas une acceptation pour créer un contrat de rémunération. Cette facture lie le mandataire sous réserve d'une erreur essentielle (WERRO, op. cit., n. 52, ad art. 394 CO).

Selon l'art. 7.5.6 SIA 102 (2003), si un projet n'est pas réalisé, les honoraires correspondant aux prestations effectuées se calculent sur la base de la dernière estimation des coûts. Les montants n'intervenant pas dans le coût d'ouvrage déterminant le temps nécessaire sont estimés et déduits au préalable. On procède de la même manière pour les honoraires relatifs aux prestations de l'architecte lorsqu'il s'agit de parties d'ouvrages projetées mais non réalisées.

4.2 En l'espèce, conformément à la doctrine susmentionnée, l'intimée était liée par le montant qu'elle avait réclamé par facture du 5 novembre 2012.

Elle ne fait pas valoir que ladite facture aurait été établie sous l'emprise d'une erreur essentielle. La facture en question ne mentionne pas non plus qu'elle ne se rapporterait qu'à une partie des prestations effectuées.

Il ressort au contraire de la formulation de cette facture qu'il s'agit d'une facture finale, à teneur de laquelle toute les prestations accomplies, pour lesquelles l'intimée entendait être rémunérée, étaient facturées. Ce qui précède est confirmé par la lettre de couverture l'accompagnant, à teneur de laquelle l'intimée indiquait que son intervention était terminée.

Cette facture ne contient aucune réserve concernant la facturation ultérieure de montants supplémentaires, de sorte que l'appelante pouvait comprendre que le montant total des honoraires auquel l'intimée estimait avoir droit pour l'intégralité de prestations effectuées était de 404'044 fr.

La seule explication donnée par l'intimée pour justifier la majoration de ses honoraires, intervenue en janvier 2015, soit plus de deux ans après l'envoi de sa première facture, est le fait que l'appelante ait refusé d'honorer ses engagements.

Ceci n'est cependant pas un motif valable. Le retard dans le paiement d'une somme d'argent est en effet en principe compensé par l'allocation d'intérêts moratoires mais ne constitue pas un élément de nature à modifier le montant de la créance en lui-même.

La deuxième facture expédiée par l'intimée est de plus fondée sur des prémisses erronées.

Elle mentionne que le calcul des honoraires se fonde sur le contrat et l'avenant de juin 2012. Or, l'intimée ne peut pas prétendre au versement d'honoraires supplémentaires en application de l'avenant conclu par les parties en juin 2012 puisque le paiement supplémentaire prévu par ce document était soumis à la condition que 9 appartements soient vendus au 31 décembre 2012, ce qui n'a pas été le cas.

A cela s'ajoute que l'intimée a inclus dans cette facture un montant supplémentaire pour résiliation en temps inopportun au sens de l'art. 1.12.2 SIA 102. Or elle n'a pas droit à un tel supplément, puisqu'elle n'allègue pas que la résiliation ait eu lieu en temps inopportun. Le Tribunal l'a d'ailleurs constaté, sans que cela ne soit remis en question devant la Cour.

Il résulte de ce qui précède que les honoraires de l'intimée doivent être fixés sur la base des indications contenues dans sa note d'honoraires du 5 novembre 2012.

Cette note ne tient pas compte des prestations relatives aux plans d'appel d'offres et aux plans d'exécution, qui, selon le contrat, devaient être fournies à l'issue de la procédure de demande d'autorisation de construire, de sorte qu'il n'est pas nécessaire de déterminer si ces prestations doivent ou non être prises en charge par l'intimée.

Les experts ont confirmé que les prestations énumérées dans la note d'honoraires précitée avaient bien été fournies et il n'y a aucun motif de remettre en cause leur appréciation. Comme relevé précédemment, l'appelante n'a au demeurant pas contesté en temps utile et de manière conforme à la loi le fait que les prestations décrites dans ladite note aient été fournies, de sorte que cet élément doit être considéré comme établi.

Le fait que les plans au 1/50ème figurant sous la lettre K de la pièce n° 78 dem. n'étaient pas finaux, selon le témoin K_____, n'est pas déterminant, contrairement à ce que soutient l'appelante.

L'appelante fait valoir qu'il n'était pas possible de modifier le projet pour le rendre viable, relevant que les experts, qui ont considéré que cela était faisable, n'ont pas indiqué concrètement de quelle manière.

Même s'il devait être retenu, le défaut de viabilité du projet demeurerait, contrairement à ce que soutient l'appelante, sans effet sur le montant des honoraires dus à l'intimée. Celle-ci, qui ne disposait jusqu'au 24 juillet 2012, pas des éléments financiers lui permettant d'apprécier cette viabilité au vu du montant devisé des honoraires, a en effet exécuté avec diligence et sans retard les tâches que lui avait confiées l'appelante.

L'appelante n'explique d'ailleurs pas quelle influence l'impossibilité de modifier à la baisse le budget total du projet aurait concrètement sur le calcul des honoraires de l'intimée.

5. Les frais judiciaires sont mis à la charge de la partie succombante (art. 95 et 106 1ère phrase CPC). Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC).

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

L'intimée obtient finalement environ 60% de ses conclusions. Il se justifie dès lors de répartir les frais à hauteur de 40% à sa charge et de 60% à charge de l'appelante.

Les frais judiciaires de première instance, seront arrêtés à 37'300 fr. (art. 17 RTMC) et compensés avec les avances fournies par les parties en 41'200 fr. pour l'intimée et en 5'200 fr. pour l'appelante (art. 111 CPC). La part due par l'intimée est ainsi de 14'920 fr. et celle de l'appelante de 22'380 fr. Cette dernière versera 17'180 fr. à l'intimée qui se verra rembourser le solde de son avance en 9'100 fr.

Le montant total des dépens de première instance, arrêté par le Tribunal à 26'900 fr. débours et TVA inclus, et non remis en cause en appel sera confirmé (art. 84 et 85 RTFMC). Les dépens seront mis à charge de l'intimée à hauteur de 40%, soit 10'760 fr., et à charge de l'appelante à hauteur de 60%, soit 16'140 fr.

L'appelante sera dès lors condamnée à verser 5'380 fr. de dépens à l'intimée.

5.2 Les frais d'appel seront répartis de la même manière.

Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 27'000 fr. (art. 17 et 35 RTFMC) et compensés avec l'avance du même montant fournie par l'appelante. L'appelante supportera ainsi 16'200 fr. de frais judiciaires d'appel et l'intimée le solde en 10'800 fr. Cette dernière sera dès lors condamnée à verser ce montant à sa partie adverse au titre des frais judiciaires.

Les dépens d'appel seront arrêtés à 25'000 fr., débours et TVA inclus (art. 84, 85 et 90 RTFMC).

L'appelante supportera 15'000 fr. de dépens (60% de 25'000 fr.) et l'intimée 10'000 fr. (40% de 25'000 fr.)

L'appelante sera dès lors condamnée à verser 5'000 fr. à sa partie adverse au titre des dépens d'appel.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 20 octobre 2023 par A_____ SARL contre le jugement JTPI/10693/2022 rendu le 16 septembre 2022 par le Tribunal de première instance dans la cause C/8965/2015.

Au fond :

Annule ce jugement et, statuant à nouveau :

Condamne A_____ SARL à verser à B_____ SA 404'044 fr. 82 avec intérêts à 5% l'an dès le 9 décembre 2012.

Arrête les frais judiciaires de première instance à 37'300 fr. et les compense avec les avances fournies par les parties.

Les met à la charge de A_____ SARL à hauteur de 22'380 fr. et à la charge de B_____ SA à hauteur de 14'920 fr.

Condamne A_____ SARL à verser 17'180 fr. à B_____ SA au titre des frais judiciaires de première instance.

Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à verser à B_____ SA le solde de son avance en 9'100 fr.

Arrête les dépens de première instance à 26'900 fr. et les met à la charge de A_____ SARL à hauteur de 16'140 fr. et à la charge de B_____ SA à hauteur de 10'760 fr.

Condamne A_____ SARL à verser à B_____ SA 5'380 fr. de dépens de première instance.

Déboute les parties de toutes autre conclusions.

Sur les frais:

Arrête les frais judiciaires d'appel à 27'000 fr. et les compense avec l'avance du même montant fournie par l'appelante.

Les met à charge de A_____ SARL à hauteur de 16'200 fr. et de B_____ SA à hauteur de 10'800 fr.

Condamne B_____ SA à verser 10'800 fr. à A_____ SARL au titre des frais judiciaires d'appel.

Arrête les dépens d'appel à 25'000 fr. et les met à la charge d'A_____ SARL à hauteur de 15'000 fr. et de B_____ SA à hauteur de 10'000 fr.

Condamne A_____ SARL à verser à B_____ SA 5'000 fr. au titre des dépens d'appel.

Siégeant :

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Monsieur Patrick CHENAUX, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Sophie MARTINEZ, greffière.

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.