

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 4 juillet 2013

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : Mmes Charif Feller et Bendani
Greffière : Mme Vuagniaux

Art. 18 al. 1 et 374 CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **R. _____ SA EN LIQUIDATION**, à Lausanne, défenderesse, contre le jugement rendu le 26 septembre 2012 par la Cour civile du Tribunal cantonal dans la cause divisant l'appelante d'avec **S. _____ SÀRL**, à Renens, demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement du 26 septembre 2012, notifié le 10 avril 2013, la Cour civile du Tribunal cantonal a dit que la défenderesse R. _____ SA en liquidation doit payer à la demanderesse S. _____ Sàrl la somme de 135'000 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 11 mars 2009 (I), arrêté les frais de justice à 7'297 fr. 50 pour la demanderesse et à 6'227 fr. 50 pour la défenderesse (II), dit que la défenderesse versera à la demanderesse le montant de 28'297 fr. 50 à titre de dépens (III) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

En droit, les premiers juges ont exposé, d'une part, que les parties avaient conclu un contrat mixte, qui combinait des prestations relevant du contrat d'entreprise (établissement de trois avant-projets de construction) avec des services qui étaient typiquement ceux d'un mandataire, tels que la conduite de pourparlers avec l'autorité compétente afin d'obtenir la modification du plan de quartier, et, d'autre part, que la demanderesse avait conclu un contrat de mandat avec K. _____ ayant pour objet l'établissement d'un projet de construction d'un immeuble sur la parcelle vendue par la défenderesse, la délivrance du permis de construire et l'établissement des plans d'exécution. Les premiers juges ont retenu que, sur le principe, la défenderesse devait rétribuer la demanderesse pour les prestations que celle-ci avait fournies pour la phase d'avant-projet, dès lors que l'acquéreur du bien-fonds avait refusé de les prendre à sa charge. Ils ont confirmé la quotité de la note d'honoraires de la demanderesse, à savoir 150'000 fr. après déduction d'un rabais de 23 % sur 195'657 francs. Toutefois, dans la mesure où la demanderesse avait omis de communiquer à la défenderesse une estimation de ses honoraires ou le mode de calcul de ceux-ci comme demandé, l'exécution imparfaite du contrat justifiait une réduction des honoraires de 10 %, ce qui conduisait à retenir un montant final de 135'000 francs.

B. Par acte du 13 mai 2013, R._____SA en liquidation a fait appel de ce jugement en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que la demande d'S._____Sàrl est rejetée.

C. La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

Remarques liminaires :

Plusieurs témoins ont été entendus en cours d'instruction, parmi lesquels A._____, qui était administrateur de la défenderesse R._____SA en liquidation et qui est actuellement l'un des liquidateurs de celle-ci. A ce titre, il a participé à l'élaboration de la procédure. Compte tenu de son implication dans le litige ainsi que de son intérêt évident à l'issue de celle-ci, ses déclarations ne seront retenues que pour autant qu'elles soient corroborées par un autre élément de preuve.

Le témoin M._____, administrateur de N._____SA, a été consulté en 2004 par les deux parties au procès en vue de la mise en valeur de la parcelle n° [...] sise sur le territoire de la commune de Chavannes-près-Renens. Sa société a donné des conseils, puis a reçu un mandat de la défenderesse, confirmé le 25 avril 2005. Entendu à la demande des deux parties, le témoin n'a pas d'intérêt à l'issue du litige. Ses déclarations sont apparues convaincantes et sans parti pris, de sorte qu'elles seront en principe retenues.

1. La demanderesse S._____Sàrl est une société à responsabilité limitée dont le but est l'exploitation d'un atelier d'architecture et d'urbanisme, ainsi que toute opération de promotion immobilière. Son siège se trouve à l'avenue [...], à Renens. Elle a pour unique associé gérant F._____, titulaire de la signature individuelle. Ce dernier, qui bénéficie d'une formation d'architecte, exploite l'atelier d'architecture de la demanderesse.

La défenderesse R._____SA en liquidation est une société anonyme immobilière dont le siège est à Lausanne et qui avait pour but la réalisation d'opérations immobilières. Elle est en liquidation depuis le 26 juin 2008. Ses liquidateurs sont A._____, B._____ et C._____.

2. La défenderesse avait pour projet de mettre en valeur la parcelle n° [...] dont elle était propriétaire sur le territoire de la commune de Chavannes-près-Renens. Le but était de modifier le plan de quartier afin de pouvoir vendre le terrain avec un projet de construction.

3. F._____ est entré en contact avec la défenderesse après que celle-ci eut acquis la parcelle n° [...] précitée. C._____ et lui entretenaient des rapports amicaux. Les relations entre la demanderesse et la défenderesse ont débuté sur un mode oral. Il en a été de même dans un premier temps pour N._____SA, qui devait participer à la commercialisation du projet envisagé par la défenderesse.

4. F._____ s'est fait remettre par le chef du service compétent de la commune de Chavannes-près-Renens le plan de quartier X._____ et son règlement d'application. Par courrier du 5 août 2004, la demanderesse a informé la commune de Chavannes-près-Renens qu'elle avait été mandatée pour l'étude du développement et la mise en valeur de la parcelle n° [...], sise dans le périmètre du plan de quartier X._____. La commune a pris acte du mandat de la demanderesse et traité avec elle. Représentée par son associé gérant, la demanderesse a participé activement aux séances relatives à l'élaboration d'un plan de quartier.

Par télécopie du 13 décembre 2004, C._____, alors administrateur de la défenderesse, a signalé à Me Jean-Daniel Théraulaz que F._____ et M._____ n'avaient toujours pas reçu de mandat concernant le terrain « Y._____ » à Chavannes-près-Renens, et lui a demandé de bien vouloir faire le nécessaire au plus vite.

Par courrier du 6 janvier 2005, Me Théraulaz a notamment répondu ce qui suit :

« Lorsque nous nous sommes rencontrés avec M. M. _____ et M. F. _____, ces derniers ont souhaité disposer d'un mandat leur permettant formellement de représenter R. _____ SA lors de la séance qui a été sollicitée auprès de la commune de Chavannes et qui prendra place lundi prochain à 10h.

Toute réflexion faite, ce mandat peut être à ce stade extrêmement limité puisqu'il s'agit de confirmer par écrit à M. M. _____ chez N. _____ SA et à M. F. _____ que R. _____ SA les mandate pour entreprendre toute démarche utile auprès de la commune de Chavannes en vue de modifier l'affectation de la parcelle considérée, respectivement d'obtenir la possibilité de construire du logement.

Un tel mandat devrait simplement préciser qu'il sera complété par un contrat en bonne et due forme une fois recueillie la première détermination de la commune.

Je donne cette précision car à mon sens il n'est pas utile que M. F. _____ engage des frais si la réaction de la commune est totalement négative. En revanche si, comme nous l'espérons, la commune entre en matière, il sera alors indispensable de signer avec l'architecte un pré-contrat et de faire de même avec N. _____ SA en lui garantissant la mise en valeur, cas échéant la gérance, après la mise en valeur. »

F. _____ et M. _____ ont participé à une séance organisée par la commune de Chavannes-près-Renens. L'autorité communale s'est déclarée favorable à la modification du plan de quartier. Par courrier du 7 mars 2005, Me Théraulaz a avisé la défenderesse, par son administrateur B. _____, qu'il devenait impératif qu'elle mandate par écrit N. _____ SA et F. _____.

5. Le 25 avril 2005, la défenderesse a écrit à F. _____ ce qui suit :

« Déférant à votre demande, nous vous indiquons que le Conseil d'administration de R._____SA a admis le principe de vous mandater pour procéder aux travaux préliminaires en vue d'obtenir une meilleure constructibilité de la parcelle no [...] de la Commune de Chavannes.

Nous avons pris note qu'il s'agit d'une modification de la réglementation actuellement applicable qui pourrait entraîner plusieurs mois de démarches. Nous vous remercions d'avoir d'ores et déjà établi un avant-projet.

Il serait agréable à notre société de disposer d'une évaluation de vos honoraires et de savoir dans quelle mesure vous accepteriez de travailler "à risque", soit d'effectuer un décompte d'honoraires qui seront pris en compte dans la construction dans la mesure où le mandat de construction vous est attribué, l'exclusivité pouvant pour (sic) être garantie. Dans l'hypothèse en revanche où le terrain serait vendu tel quel, avec un permis de construire, et que vous n'auriez pas la faculté d'assurer la construction, la totalité des honoraires qui ont été décomptés vous seraient alors immédiatement réglés. »

Il ressort du témoignage de M._____ que la demanderesse a accepté de reporter le paiement de ses honoraires selon l'offre de la défenderesse, compte tenu des relations amicales entre F._____ et C._____ ; c'est ce qui avait été convenu au départ. Selon ce témoin, l'idée des parties était de trouver un acquéreur qui soit d'accord de prendre à son compte le mandat complet d'architecte, soit l'avant-projet, la mise à l'enquête et le suivi du chantier jusqu'à la fin. Si l'architecte était payé par l'acquéreur pour l'ensemble du travail effectué, il ne réclamerait pas d'honoraires à la défenderesse. Il était clair pour ce témoin - bien qu'il admette n'avoir pas vu d'accords écrits entre les parties - que F._____ devait être rémunéré pour l'ensemble de son travail et que l'avant-projet devait lui être payé soit par l'acquéreur soit par la défenderesse.

6. En vertu de l'art. 5.1.2 du règlement SIA 102 concernant les prestations et honoraires des architectes, dans son édition de 2003, l'architecte est tenu de proposer au mandant le mode de calcul des

honoraires le mieux approprié et de le renseigner sur leur montant probable (...). Le mode de calcul et le montant des honoraires de l'architecte ainsi que les éléments de coûts supplémentaires sont à convenir, avant le début des travaux, entre le mandant et l'architecte, qu'il s'agisse d'une estimation d'un montant indicatif ou d'un montant forfaitaire ou global.

La demanderesse n'a pas communiqué à la défenderesse l'estimation du montant de ses honoraires ou le mode de calcul de ceux-ci, ni les tarifs pratiqués et les bases du mandat confié. Elle n'a pas non plus transmis à la défenderesse un plan d'affaires, évaluant le montant approximatif des honoraires, ni aucune information qui lui aurait permis de se faire une idée sur les honoraires.

7. En raison notamment des relations amicales qui unissaient F._____ et C._____, la demanderesse a poursuivi son activité pour le compte de la défenderesse, bien qu'aucun mandat n'ait fait l'objet d'un contrat écrit. Elle a participé activement à l'élaboration du plan de quartier X._____ qui permettait de mettre en valeur la parcelle de la défenderesse. F._____ a présenté plusieurs avant-projets. Au mois d'avril 2007, la commune de Chavannes-près-Renens a transmis le projet de modification partielle du plan de quartier au Service de l'aménagement du territoire pour examen préalable.

Dans le courant du mois de septembre 2007, F._____ a présenté à la défenderesse la plus-value que l'approbation du nouveau plan de quartier était censée générer. Il a précisé que la surface autorisée pour la construction passait de 1'900 m² à 2'800 m². Le 2 octobre suivant, lors d'une séance réunissant notamment les représentants de la défenderesse et F._____, les premiers nommés ont fait état de leur intention de vendre leur immeuble, exprimant en outre leur volonté de « continuer avec le travail » de l'architecte.

8. Dans le courant des années 2007 et 2008, des négociations ont été entreprises entre la défenderesse et K._____, lesquelles

portaient sur la vente de la parcelle de la défenderesse et sur le mandat d'architecte de la demanderesse. Il était prévu, au départ, que F. _____ participerait aux négociations entre la défenderesse et K. _____, mais, dans les faits, celui-ci n'a pas pris part aux pourparlers contractuels, à l'exception d'une discussion qui portait sur la constructibilité du solde de la parcelle et sur l'organisation d'une séance le 9 novembre 2007, censée réunir les représentants du Service du logement, K. _____, N. _____ SA et la demanderesse à propos des subventions concernant l'immeuble. La convocation à cette dernière séance a été transmise pour information à C. _____.

Le 4 décembre 2007, la défenderesse s'est adressée aux K. _____ en ces termes :

« Lors de la séance au cours de laquelle nous avons signé la lettre ci-jointe, le Conseil d'administration de R. _____ SA a évoqué le rôle de l'architecte qui a dessiné les plans du bâtiment permettant de mettre en valeur le terrain situé devant l'immeuble existant.

Le Conseil désire par la présente rappeler le rôle très constructif de M. F. _____ dans ce dossier, et souhaite que ce travail puisse, d'une part, être utile au futur acquéreur lors de la mise en valeur de la parcelle et, d'autre part, reconnu comme tel par ce dernier (...). »

Plus généralement, avant la conclusion de la vente, la défenderesse a sollicité à quelques reprises K. _____ pour qu'elles confient un mandat d'architecte à la demanderesse, respectivement à F. _____. Au vu de ce qui précède, on ne retiendra pas le témoignage de M. _____, quand celui-ci affirme que la défenderesse s'est préoccupée de vendre sa parcelle, négligeant ainsi les intérêts de la demanderesse.

9. La parcelle de la défenderesse a été vendue aux K. _____.

10. Le 30 juin 2008, la défenderesse a écrit ce qui suit au représentant des K. _____ :

« Nous avons appris par la Commune de Chavannes-près-Renens qu'aucune opposition n'était venue frapper la mise à l'enquête du nouveau plan de quartier se rapportant au bien-fonds que nous vous avons vendu. Selon les services communaux ce plan devrait être voté lors de la séance du Conseil communal du 26 septembre 2008.

Nous avons tenu ensemble une séance de travail le 2 octobre 2007 dans les bureaux de M. F._____, architecte, au cours de laquelle M. F._____ vous avait présenté son travail, travail qui, comme vous le savez, a contribué à augmenter substantiellement le volume de la parcelle à bâtir que vous avez acquise de R._____SA.

Comme vous nous l'aviez confirmé à l'issue de cette séance, et dans la mesure où vous aviez également confirmé que les plans établis par M. F._____ vous convenaient - à quelques détails près qui pouvaient être réglés par ce dernier - il est important pour nous, et pour M. F._____, que ce dernier puisse réaliser les travaux de construction du nouvel immeuble. Nous vous l'avions d'ailleurs rappelé, notamment lors de la signature de l'acte de vente chez le notaire Fischer.

Comme M. F._____ doit pouvoir planifier son activité, et comme nous comprenons que cette situation est quelque peu inconfortable pour lui - et par conséquent pour nous aussi - auriez-vous l'extrême amabilité d'indiquer à M. F._____ dans quels délais, selon les informations en votre possession à ce jour, vous comptez pouvoir lui confier le mandat d'architecte pour la construction du nouvel immeuble ?

Nous vous remercions par avance d'accéder à notre demande, et vous prions de croire, Cher Monsieur, à l'expression de notre parfaite considération. »

Il n'est pas établi que la défenderesse a transmis à la demanderesse les réponses qu'auraient faites K._____ à ses courriers des 4 décembre 2007 et 30 juin 2008.

Le 9 juillet 2008, la défenderesse a écrit ce qui suit à F._____ :

« Comme vous l'avez répété lors de ladite séance [réd.: du 26 juin 2008], le travail que vous avez fourni dans ce dossier avait pour but de pouvoir réaliser un immeuble pour le compte de l'acheteur du bien-fonds de R. _____ SA, aux frais de cet acheteur et sans solliciter R. _____ SA, dont vous saviez tout de la situation financière, très fragile au demeurant puisqu'elle était lourdement surendettée. Tel était l'accord oral que nous avons passé avec vous.

Pour mémoire, le travail que vous avez fourni consiste en de multiples démarches vis-à-vis des autorités de la Commune de Chavannes-près-Renens, en l'établissement de plans pour un immeuble à construire sur le terrain qui appartenait à R. _____ SA, et en séances tenues avec le Conseil d'administration de R. _____ SA. »

11. Par courrier du 14 août 2008, la demanderesse a adressé à chacun des liquidateurs de la défenderesse sa note d'honoraires, portant sur un montant de 150'000 francs. Elle leur communiquait en outre ce qui suit :

« A ce jour, je vous confirme n'avoir eu aucun contact, contrat ou engagement pour les prestations d'architecte auprès des K. _____, en conséquence je me dois d'intervenir dans le cadre de la mise en liquidation de votre société en vous faisant parvenir la note d'honoraires pour les prestations d'architecte accomplies à ce jour.

J'aurai (sic) souhaité que vous n'entrepreniez pas la liquidation de votre société avant la résolution et le règlement de ces prestations, comme je l'ai mentionné lors de notre séance du 26 juin dernier. Certainement vos impératifs sont importants et comprenant votre situation, il m'apparaît plus juste de vous faire part de ma note d'honoraires. »

Le 3 septembre 2008, la défenderesse a répondu ce qui suit à la demanderesse :

« Nous faisons suite à nos diverses conversations et à l'envoi de votre note d'honoraires relative aux prestations que vous avez effectuées pour R. _____ SA.

Il nous paraît important de rappeler que dans le cadre de nos accords il avait été prévu que tout serait mis en œuvre pour que le mandat d'architecte vous soit donné par le futur acquéreur de la parcelle [...] du territoire de la commune de Chavannes-près-Renens. En qualité de liquidateur de R. _____ SA nous admettons vous devoir des honoraires pour le travail que vous avez accompli, dans l'hypothèse où le mandat d'architecte ne vous est pas confié par K. _____.

Dans la situation actuelle nous ne pouvons nous prononcer sur le montant que vous réclamez mais sommes d'avis que cela n'est pas nécessaire.

En effet, nous continuons avec insistance pour obtenir des K. _____ qu'elles vous confient le mandat d'architecte. Dans ce cas, l'affaire se trouverait réglée puisque vos honoraires seraient inclus dans le mandat qui vous serait confié, comme cela a toujours été prévu.

Dans le cas contraire, il appartiendra alors à la société en liquidation de trouver une solution avec vous, en tenant compte de vos prétentions et de la capacité financière de la société en liquidation.

Nous avons été informés du fait que normalement de nouveaux plans de quartier X. _____ devraient être définitivement ratifiés dans un délai de quelques semaines. Nous vous demandons en conséquence de patienter jusqu'à cette échéance qui nous permettra de savoir si oui ou non K. _____ entendent vous mandater.

Nous nous engageons bien sûr à ne pas disposer des actifs de la société tant et aussi longtemps que nous n'aurons pas réglé notre problème. »

12. Le 12 février 2009, K. _____ ont offert à la demanderesse la conclusion d'un contrat de mandat dans le cadre de la construction d'un immeuble sur la parcelle n° [...] de la commune de Chavannes-près-

Renens. Elles proposaient de lui confier la mise à l'enquête du projet, la réalisation des plans, la mise au point de quelques détails-types, le descriptif des travaux et matériaux, ainsi que les plans d'exécution, pour des honoraires estimés à 250'000 francs. S'agissant du poste « avant-projet », elles ont mentionné ce qui suit :

« Ces prestations antérieures, en faveur des anciens propriétaires, ayant servi à la valorisation de leur bien-fonds, ne nous concernent pas. »

Par courrier du 16 février 2009, la demanderesse a informé les liquidateurs de la défenderesse de la position des K. _____ à propos des prestations fournies pour la valorisation de la parcelle n° [...]. Vu que l'offre faite par K. _____ ne correspondait pas à ce qui avait été convenu avec la défenderesse, la demanderesse lui a de nouveau adressé sa note d'honoraires de 150'000 fr., à payer dans les dix jours. La demanderesse ne précisait pas que des pourparlers étaient toujours en cours entre elle et K. _____.

Le 26 février 2009, la défenderesse a répondu ce qui suit à la demanderesse :

« Comme il était convenu suite aux séances que nous avons tenues avec vous l'année passée qu'un mandat des K. _____ ou toute offre comparable nous libèrerait de toute obligation à votre égard, et afin de pouvoir nous déterminer sur le bien-fondé de vos prétentions, nous vous demandons de nous adresser copie de ladite offre, et en conséquence de repousser le délai de paiement de votre facture. »

Par courrier recommandé du 4 mars 2009, la demanderesse a exigé une nouvelle fois de la défenderesse qu'elle s'acquitte du montant de 150'000 fr., dans les cinq jours dès réception, à défaut de quoi elle introduirait des poursuites à son encontre. Le courrier ne mentionnait pas l'offre que K. _____ avaient faite à la demanderesse, ni l'existence des pourparlers qui étaient en cours à ce sujet.

La demanderesse s'est heurtée à une fin de non recevoir. Le 9 mars 2009, le conseil de la défenderesse s'est adressé au conseil de la demanderesse en ces termes :

« Je porte à votre connaissance être consulté et constitué avocat par R. _____ SA en liquidation consécutivement à votre correspondance du 4 mars 2009.

Son contenu est intégralement contesté et appelle de la part de ma mandante les remarques suivantes :

- 1.- Contrairement à ce que vous indiquez, ma mandante n'a jamais admis les prétentions de votre client, lesquels (sic) ne sont nullement établies.
- 2.- Les parties sont convenues qu'en tout (sic) les cas, votre client ne saurait rien exiger de la part de ma mandante dès lors qu'un mandat devait lui être proposé par K. _____. Or, il ressort de la correspondance de votre client du 16 février 2009 adressée au (sic) liquidateurs de ma mandante qu'un tel mandat a bien été proposé par K. _____, mais que celui-ci a été refusé par votre client.
- 3.- Ainsi :
 - votre mandat (sic) ne justifie en rien ses prétentions à l'égard de ma cliente ;
 - si tant est que des prestations auraient pu être facturées, celles-ci sont éteintes.
- 4.- dans ces circonstances, vous comprendrez aisément que ma cliente conteste devoir quoi que ce soit à votre mandant.

R. _____ SA en liquidation réserve en outre ses droits dans l'hypothèse où vous devriez diligenter des poursuites à son encontre, dites poursuites n'étaient en effet commandées par aucun autre motif que chicanier. »

Le 17 mars 2009, F. _____ a requis une poursuite à l'encontre de la défenderesse. Le même jour, il s'est adressé à la défenderesse en

confirmant les prétentions en paiement déjà formulées et en justifiant l'introduction d'une poursuite par la crainte que la défenderesse, qui avait voté sa propre dissolution, ne veuille pas régler ses dettes.

Par courrier du 20 mars 2009, la demanderesse a tenté d'obtenir des K._____ la prise en charge de ses honoraires pour la phase préalable du projet.

Le 30 mars 2009, l'Office des poursuites de l'arrondissement de Lausanne-Ouest a notifié à la défenderesse un commandement de payer pour la somme de 150'000 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 14 août 2008, dans le cadre de la poursuite ordinaire n° [...] requise par F._____. La défenderesse a formé opposition totale.

13. Par courrier du 4 mai 2009, la demanderesse a accepté l'offre que K._____ avaient formulée le 12 février 2009. Le contrat ne prévoyait aucune prise en charge des honoraires de la demanderesse pour la phase des avant-projets et ne concernait que l'établissement d'un projet de construction, la délivrance du permis de construire et l'établissement des plans d'exécution. Il n'est pas établi que la défenderesse a eu connaissance de la conclusion de ce contrat avant la notification de la demande du 7 septembre 2009. La demanderesse a commencé son activité pour le compte des K._____.

14. Le 19 mai 2009, F._____ a signé, « pour autant que de besoin », un acte de cession sur la créance qu'il prétendait détenir à l'encontre de la défenderesse, du fait des travaux d'architecte accomplis et ayant fait l'objet d'une note d'honoraires et d'un commandement de payer. L'acte, signé F._____, ne mentionnait pas de cessionnaire. Il n'a pas été notifié immédiatement à la défenderesse.

15. Le permis de construire sur la parcelle n° [...] de la commune de Chavannes-près-Renens a été délivré le 15 février 2010.

16. La réalisation d'une expertise technique a été confiée à l'architecte André Calame, qui a déposé son rapport le 30 mai 2011. Un complément d'expertise a été ordonné et le rapport complémentaire déposé le 17 janvier 2012.

a) La note d'honoraires de la demanderesse se décomposait en trois avant-projets :

1- Le premier avant-projet d'immeuble commercial/administratif a été élaboré d'avril 2002 jusqu'au début de l'année 2005. Il a été établi sous la forme d'esquisses, avec plusieurs variantes, et était accompagné d'études de faisabilité. Diverses séances avec les mandataires et la commune ayant démontré que la construction d'un tel immeuble n'était pas rentable, les intéressés ont étudié la possibilité de construire un immeuble d'habitation et d'élaborer en conséquence un nouveau plan de quartier. La première partie de la note d'honoraires a été calculée d'après le temps effectif employé par tous les collaborateurs, soit 186 heures à 145 fr./heure, ce qui faisait un total de 29'020 fr. TTC. L'expert a considéré que l'ampleur du travail correspondait certainement au nombre d'heures indiquées et paraissait réaliste.

2- Le deuxième avant-projet d'immeuble d'habitation avait permis d'aboutir à l'étude d'un plan de quartier. La deuxième partie de la note d'honoraires a été calculée d'après le coût présumé de l'ouvrage, soit un forfait selon la norme SIA fixé à 60'010 fr., auquel s'ajoutaient 32 heures effectivement travaillées à 145 fr./heure, ce qui faisait un total de 69'563 fr. TTC. L'expert a précisé ce qui suit :

« En principe, pour les honoraires d'après le coût de l'ouvrage, le nombre d'heures indiquées représente le temps nécessaire pour l'accomplissement du mandat. Il s'agit en fait d'un forfait, les 504 heures n'ont pas obligatoirement été utilisées. Toutefois je peux affirmer après examen des projets que le nombre d'heures est justifié. Il ne faut pas oublier qu'il s'agit d'un travail d'équipe composée d'architectes, de techniciens, de dessinateurs et de secrétaires. »

3- Le troisième avant-projet avait permis de parachever un projet final qui avait abouti à la vente du terrain. La troisième partie de la note d'honoraires comprenait un forfait de 73'791 fr., 4'000 fr. pour le relevé de l'ancien bâtiment existant et 8'700 fr. pour établir des plaquettes pour le projet et le bâtiment existant, ce qui faisait un total de 93'064 fr. TTC. Selon l'expert, les compléments de 4'000 fr. et 8'700 fr. étaient totalement justifiés.

L'expert a expliqué que deux tarifs horaires avaient été utilisés : 145 fr./heure pour le travail de l'architecte, ce qui n'était pas exagéré, et 119 fr./heure pour le travail pluridisciplinaire, soit un prix inférieur à la moyenne qui était de 123 fr. 75/heure.

La note d'honoraires de la demanderesse s'élevait ainsi à 191'647 fr. TTC, montant auquel il fallait ajouter 4'000 fr. de débours, ce qui faisait un total de 195'647 fr. TTC. Arrêtée finalement à 150'000 fr. TTC, la note présentait ainsi un rabais de 23 %.

b) L'expert a constaté que la note d'honoraires était conforme aux normes SIA, que les documents auxquels il avait eu accès lui avaient permis de contrôler que le travail avait effectivement été fait et qu'il correspondait aux heures indiquées, que les projets successifs avaient été repris à la base, que les études antérieures n'avaient pas servi, ce qui était tout à fait possible, et que la phase partielle de l'avant-projet, qui tenait compte des objectifs et des études préliminaires, n'avait été facturée qu'une seule fois. Pour les honoraires calculés selon le coût de l'ouvrage et afin de mieux comprendre la note d'honoraires, l'expert a indiqué, dans son rapport du 30 mai 2011, qu'il « eût été intéressant de fournir au maître de l'ouvrage un descriptif plus élaboré des prestations fournies, ce qui aurait permis de clarifier les travaux fournis sur les deux derniers avant-projets. »

Il a relevé que demanderesse avait présenté aux K. _____ une note d'honoraires comprenant le coût de l'avant-projet - calculé

d'après le coût de l'ouvrage déterminé par le nouveau propriétaire – pour un montant de 75'066 fr., mais que cette somme avait été retirée par la demanderesse.

c) L'expert a confirmé qu'un architecte devait informer son client du coût de ses honoraires et du tarif SIA en cours. A sa connaissance, l'évaluation demandée par la défenderesse dans son courrier du 25 avril 2005 n'avait été ni établie, ni a fortiori communiquée. Le maître de l'ouvrage n'avait pas reçu d'estimation des honoraires. Selon l'expert, un plan financier incluant le risque avec les diverses phases accompagnées des prestations à fournir aurait dû être préparé, ainsi qu'une évaluation grossière des prestations, ce qui aurait permis, éventuellement, de faire des économies sur les prestations et de ne pas placer le maître de l'ouvrage devant le fait accompli. L'expert a pu constater d'expérience que lorsqu'une proposition d'honoraires était présentée au maître de l'ouvrage avant le début des études, celle-ci était âprement discutée et faisait très souvent l'objet de nombreuses économies. En l'espèce, il a considéré que l'architecte n'avait pas su, malgré les nombreuses séances, informer la défenderesse de l'évolution des coûts et de ses études.

17. Par demande du 9 juin 2009, S. _____ Sàrl a ouvert action contre R. _____ SA en liquidation, prenant, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

« L-

R. _____ SA en liquidation est la débitrice d'S. _____ Sàrl et lui doit immédiat paiement d'un montant de fr. 150'000.-- avec intérêts à 5 % l'an dès le 10 mars 2009. »

Dans sa réponse du 7 septembre 2009, la défenderesse a conclu, avec suite de frais et dépens, comme suit :

« Principalement

I. Rejeter les conclusions de la demande du 9 juin 2009.

Reconventionnellement

- II. Ordre est donné au Préposé de l'office des poursuites de Lausanne-Ouest d'annuler, soit de radier de ses registres le commandement de payer, poursuite n° [...], notifié le 30 mars 2009 à R. _____ SA en liquidation. »

En droit :

1. Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2010 ; RS 272]) par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant le tribunal de première instance, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC), l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 134). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, op. cit., JT 2010 III 135).

Cela étant, dès lors que, selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé – la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge –, la cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet si seuls certains points de fait sont contestés devant elle.

3. a) L'appelante invoque une violation des règles applicables en matière d'interprétation d'un contrat. Elle relève que, sur la base du courrier du 25 avril 2005, du comportement des parties et des différences pièces du dossier, les premiers juges auraient dû constater que la volonté réelle et concordante des parties était de ne prévoir de rémunération en faveur de l'intimée que dans le cas où le mandat ne lui était pas confié par K._____. Autrement dit, l'intimée était censée abandonner la rémunération des prestations exécutées en vue de la valorisation de l'immeuble en contrepartie de l'octroi du mandat de construction.

b) En présence d'un litige sur l'interprétation d'une clause contractuelle, le juge doit s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties (art. 18 al. 1 CO). Cette interprétation subjective relève de l'appréciation des preuves et constitue une question de fait (ATF 132 III 626 c. 3.1). Si le juge ne parvient pas à établir une telle volonté, il doit interpréter les déclarations et comportements des parties selon le principe de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait de bonne foi être comprise en fonction de l'ensemble des circonstances (ATF 133 III 61 c. 2.2.1). L'interprétation purement littérale est prohibée. Le sens d'un texte en apparence limpide n'est pas forcément déterminant ; d'autres éléments du contrat, le but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances peuvent faire apparaître que le texte de la clause ne reflète pas fidèlement le sens de l'accord conclu. Il n'y a cependant pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte lorsqu'il n'y a aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (ATF 135 III 295 c. 5.2 ; ATF 131 III 606 c. 4.2).

Celui qui, dans le cadre de pourparlers visant à la conclusion d'un contrat d'entreprise totale ou d'un contrat d'architecte concernant un ensemble immobilier, demande à un entrepreneur ou à un architecte une étude préliminaire allant bien au-delà des travaux nécessaires à la confection d'une simple offre, cela afin d'évaluer le coût de la construction projetée, ne peut pas se soustraire à son obligation de rémunérer l'entrepreneur en faisant valoir qu'il n'a finalement pas accepté l'offre

globale faite par ce dernier. A défaut d'une réserve claire sur ce point, l'entrepreneur peut, au contraire, partir de l'idée, d'après la théorie de la confiance, qu'il sera rétribué pour un tel travail, quand bien même la réalisation de l'ouvrage ne lui serait pas confiée (ATF 119 II 40 c. 2d).

Cependant, l'activité d'une certaine ampleur déployée à titre professionnel ne crée qu'une présomption de fait du caractère onéreux du contrat (Chaix, Commentaire romand, n. 4 ad art. 363 CO). Une présomption de fait (ou présomption naturelle) sert à faciliter la preuve, mais n'aboutit nullement à un renversement du fardeau de la preuve (ATF 120 II 248 c. 2c; ATF 117 II 256 c. 2b et les références citées). Une présomption de fait est réfragable en ce sens que la partie adverse peut apporter la contre-preuve du fait présumé. La contre-preuve n'a pas à convaincre le juge, mais doit affaiblir la preuve principale en semant le doute dans l'esprit du juge (TF 4C.298/2006 du 19 décembre 2006 c. 4.2.2 ; ATF 130 III 321 c. 3.4).

c) En l'espèce, il n'est pas contesté que l'intimée a conclu avec K._____ un contrat de mandat dans le cadre de la construction d'un immeuble sur la parcelle vendue par l'appelante. Il est établi que ce mandat d'architecte ne prévoyait aucune prise en charge des honoraires de l'intimée pour la phase relative aux avant-projets et qu'il avait pour objet l'établissement d'un projet de construction, la délivrance du permis de construire et l'établissement des plans d'exécution.

A l'instar des premiers juges, il convient d'admettre que, selon la volonté commune et réelle des parties, l'appelante doit rétribuer l'intimée pour les prestations que cette dernière a effectuées durant la phase des avant-projets, dès lors que l'acquéreur a refusé de prendre les honoraires concernés à sa charge.

En effet, on comprend du courrier du 25 avril 2005 que, dans l'hypothèse où l'intimée se voyait attribuer le mandat de construction de l'immeuble, le décompte d'honoraires relatif aux avant-projets et à la modification du plan de quartier devrait alors être pris en compte dans le

cadre de la construction et payé à l'intimée à ce moment-là. Le fait que celle-ci devait, dans ce cas de figure, établir un décompte signifie bien qu'elle allait être payée et non pas qu'elle renonçait purement et simplement au paiement de son travail en cas d'attribution des travaux ultérieurs. Au regard de la correspondance, les parties n'ont jamais convenu que l'intimée travaillerait gratuitement, mais uniquement que le règlement des honoraires relatifs aux avant-projets serait différé, soit effectué plus tard dans le cadre de la construction de l'immeuble. Certes, l'appelante était en proie à de sérieuses difficultés financières lorsqu'elle a confié les travaux de valorisation à l'intimée, ce que cette dernière savait. Toutefois, l'intimée n'a jamais accepté de renoncer à la rémunération d'un travail conséquent, mais uniquement de patienter dans le règlement de ses honoraires compte tenu notamment des difficultés financières de sa cocontractante. Pour sa part, l'appelante ne pouvait raisonnablement espérer profiter du travail important de l'architecte sans bourse délier ; elle a certes pensé que ce travail allait pouvoir être rémunéré par l'acquéreur, mais non pas que l'intimée allait oeuvrer gratuitement pour son compte. En outre, les correspondances invoquées par l'appelante dans son mémoire d'appel (all. 25) – qu'il convient d'examiner sous l'angle de la volonté réelle des parties et non selon la théorie de la confiance, car postérieures au courrier du 25 avril 2005 (ATF 133 III 61 c. 2.2.1 ; ATF 132 III 626 c. 3.1) – ne lui sont d'aucun secours : la lettre du 3 septembre 2008 confirme le contenu de celle du 25 avril 2005, la lettre du 26 février 2009 n'est pas de nature à infirmer l'interprétation retenue et la lettre du 4 mars 2009 est intervenue dans un cadre conflictuel, alors que la procédure était déjà entamée.

Cette interprétation subjective est confirmée par le témoignage de M. _____, pour qui les parties avaient l'idée de trouver un acquéreur qui soit d'accord de prendre à son compte le mandat complet d'architecte, soit l'avant projet, la mise à l'enquête et le suivi de chantier jusqu'à la fin. Dans l'hypothèse où l'intimée serait payée par l'acquéreur pour l'ensemble du travail effectué, elle ne réclamerait pas d'honoraires à l'appelante. Il était clair pour ce témoin que l'intimée devait être

rémunérée pour l'ensemble de son travail, avant-projet compris, soit par l'appelante, soit par l'acheteur.

Au surplus, il convient de relever que la solution aurait été la même si la volonté des parties n'avait pu être établie et qu'il avait fallu interpréter les déclarations et comportements de chacune selon le principe de la confiance. En effet, dès lors que les travaux accomplis ont été d'une certaine ampleur et qu'ils ont profité à l'appelante, celle-ci devait nécessairement partir de l'idée que ces travaux seraient rémunérés.

4. a) Invoquant une violation de l'art. 374 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), l'appelante considère que, même s'il fallait admettre une rémunération en faveur de l'intimée, toutes les prétentions découlant du contrat d'entreprise auraient dû s'apprécier au regard des dépenses effectuées par l'intimée, lesquelles n'ont jamais été établies. Elle fait valoir que l'expert s'est limité à analyser les honoraires sous l'angle de la norme SIA 102, soit sous l'angle du prix forfaitaire correspondant à un pourcentage du coût total de l'ouvrage, alors que cela n'a jamais été convenu, et qu'il a lui-même relevé l'absence de clarté et de bien-fondé des montants réclamés, de sorte que les deux rapports des 30 mai 2011 et 17 janvier 2012 ne sont pas probants s'agissant des éléments découlant du contrat d'entreprise. L'appelante soutient plus précisément que le prix forfaitaire réclamé en ce qui concerne les avant-projets 2 et 3 n'est pas fondé, dès lors que l'intimée n'a apporté aucun élément de preuve permettant de constater qu'elle aurait effectivement eu recours à des architectes, techniciens, dessinateurs et secrétaires. L'appelante fait ainsi valoir qu'elle ne devrait plus que le montant de 16'199 fr. (150'000 fr. - 60'010 fr. - 73'791 fr.). Enfin, se référant à l'expertise, elle soutient que comme l'intimée a inclus la somme de 75'000 fr., correspondant au coût de l'avant-projet, dans le calcul de ses honoraires présenté aux K._____, ce montant ne devrait pas être pris en compte dans les prétentions de l'intimée, si bien qu'en définitive, elle ne lui devrait plus rien.

b) En l'espèce, c'est à juste titre que les premiers juges ont fait application de l'art. 374 CO – lequel dispose que si le prix n'a pas été fixé d'avance, ou s'il ne l'a été qu'approximativement, il doit être déterminé d'après la valeur du travail et les dépenses de l'entrepreneur – pour fixer le prix de l'ouvrage. Il s'agissait donc de déterminer les coûts effectifs, en matériel et en personnel, qu'un entrepreneur diligent aurait engagés pour une exécution soignée de l'ouvrage, abstraction faite des coûts inutiles et de la valeur de l'ouvrage (ATF 96 II 58 c. 1 ; Chaix, op. cit., n. 9 ad art. 374 CO ; Gauch, *Le contrat d'entreprise, adaptation française de Carron*, nn. 946-949, p. 279 ss et nn. 964-965, p. 283 ss).

Comme les parties ne s'y sont pas expressément référées, les normes SIA ne sont pas nécessairement déterminantes (ATF 117 II 282 c. 4b). Il n'en demeure pas moins que l'architecte a droit à une rémunération usuelle et que le fait de s'inspirer des normes SIA, en l'absence d'autres éléments de preuve, ne viole pas le droit fédéral (TF 4C.336/2001 du 22 janvier 2002 c. 3a et les réf. citées). Si les normes SIA ne sont pas l'expression d'un usage (Egli, *Das Architektenhonorar*, in Gauch/Tercier, *Le droit de l'architecte*, 3^e éd., Fribourg 1995, nn. 921 ss ; Tercier/Favre/Conus, *Les contrats spéciaux*, 4^e éd., n. 5262, p. 790 ; ATF 118 II 295, JT 1993 I 400), le juge peut les appliquer avec prudence, comme une référence ou un ordre de grandeur, en tenant compte des particularités du tarif (Egli, op. cit., nn. 933 et 951), le montant résultant du tarif pouvant constituer un indice probant (Tercier/Favre/Conus, op. cit., *ibidem*).

L'expertise technique a été confiée à l'architecte André Calame, qui a déposé un rapport le 30 mai 2011 et un rapport complémentaire le 17 janvier 2012. Certes, dans son rapport du 30 mai 2011, à la question de savoir si la note d'honoraires de l'intimée était justifiée, l'expert a relevé que, pour mieux comprendre la note d'honoraires, en particulier pour les honoraires calculés d'après le coût de l'ouvrage, il eût été intéressant de fournir au maître de l'ouvrage un descriptif plus élaboré des prestations fournies, ce qui aurait permis de clarifier les travaux fournis sur les deux derniers avant-projets. Cependant,

dans son rapport complémentaire du 17 janvier 2012, l'architecte a réexaminé avec précision la note d'honoraires de l'intimée, considéré que celle-ci était conforme aux normes SIA et indiqué que les documents remis lui avaient permis de contrôler que le travail avait effectivement été fait et correspondait aux heures indiquées dans la note d'honoraires et aux montants facturés (cf. supra, let. C, ch. 16). Partant, il y a lieu d'admettre que l'expertise est probante quant à la rémunération réclamée par l'intimée et que cette dernière a, par ce biais-là, démontré le bien-fondé de sa facture du 16 février 2009.

c) Il ressort des pièces du dossier que l'intimée a effectivement réclamé aux K. _____ 75'000 fr. pour les avant-projets, à savoir pour une partie du travail effectué pour le compte de l'appelante. Toutefois, K. _____ ont expressément refusé de régler ce montant, expliquant qu'elles n'avaient envers l'intimée aucune obligation à honorer et n'avaient d'ailleurs pris aucun engagement à son égard lors de l'acquisition de la parcelle. L'intimée ayant finalement renoncé à réclamer cette somme aux K. _____, c'est à juste titre que celle-ci n'a pas été déduite de la note d'honoraires.

La somme de 135'000 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 11 mars 2009, due par l'appelante à l'intimée doit par conséquent être confirmée.

5. En conclusion, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et la décision attaquée confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 2'350 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]) et mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

N'ayant pas été invitée à se déterminer, l'intimée n'a pas droit à des dépens.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 312 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'350 fr. (deux mille trois cent cinquante francs), sont mis à la charge de l'appelante R. _____ SA en liquidation.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 4 juillet 2013

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Alain Dubuis (pour R. _____ SA en liquidation)
- Me Christian Bettex (pour S. _____ Sàrl)

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 135'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Cour civile du Tribunal cantonal

La greffière :