

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 24 janvier 2013

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : Mmes Kühnlein et Crittin Dayen
Greffier : Mme Nantermod Bernard

Art. 8 CC; 1 al. 1 et 2 al. 1 CO; 308 al. 2 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **F.**_____, à Pully, contre le jugement rendu le 7 mars 2012 par la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant l'appelante d'avec **Y.**_____, à Pully, demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement du 7 mars 2012, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a admis la demande du 18 juin 2010 déposée par Y. _____ à l'encontre de F. _____ (I); dit que F. _____ est la débitrice d'Y. _____ du montant de 23'213 fr. 50, portant intérêt à 5% l'an dès le 3 avril 2010 (II); arrêté les frais de justice à 5'728 fr. 60 à la charge d'Y. _____ et à 1'620 fr. à la charge de F. _____ (III); dit que F. _____ est la débitrice d'Y. _____ de la somme de 9'528 fr. 60, TVA et débours compris, à titre de dépens (IV), et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, le premier juge a exposé que le contrat d'architecte n'était pas réglé en tant que tel dans la loi et que, conformément à la jurisprudence, il fallait distinguer, parmi les prestations de l'architecte, celles auxquelles s'appliquaient les dispositions du contrat d'entreprise et celles qui relevaient du contrat de mandat. Il a considéré que s'il n'y avait en l'espèce pas de contrat écrit, les pièces produites, en particulier l'échange de courriers qui avait débuté le 5 septembre 2009 entre [...] et Me De Chedid, permettaient de constater que les parties avaient bel et bien eu la volonté de conclure un contrat et qu'il était établi que la demanderesse avait effectué les diverses prestations faisant partie de la note d'honoraires litigieuse, qui relevaient du contrat de plan et de projet, donc du contrat d'architecte. Constatant que les prestations de la demanderesse avaient été effectuées à titre professionnel, qu'elles avaient été importantes et que tous les éléments nécessaires à l'approbation du maître de l'ouvrage en vue de la réalisation étaient réunis, le premier juge a considéré qu'elles devaient être rémunérées conformément au montant facturé, de 23'213 fr. 50, réduit par rapport au montant initial - que la défenderesse avait du reste payé sans contestation à [...] pour les travaux que cette dernière avait effectués - compte tenu du fait que l'exécution des travaux n'avait pas eu lieu. Il se ralliait sur ce point aux conclusions de l'expert qui, sur la base du tarif KBOB (Coordination des services fédéraux de la construction et des

immeubles) 2009, agréé par la SIA (Société suisse des ingénieurs et des architectes), ainsi qu'au règlement SIA-102, avait estimé le montant facturé tout à fait correct et justifié.

B. Par acte du 11 septembre 2012, accompagné du jugement entrepris, de l'enveloppe l'ayant contenu et d'une procuration, F._____ a interjeté appel contre ce jugement. Elle a conclu, sous suite de frais et dépens, à l'admission de l'appel et à la réforme du jugement en ce sens que la demande est rejetée, avec suite de frais et dépens.

Le 1^{er} octobre 2012, l'appelante s'est acquittée de l'avance de frais de 832 fr. 15 qui lui a été demandée.

Par mémoire de réponse du 3 décembre 2012, Y._____ a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

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

1. Y._____.

Y._____ est une société anonyme de droit suisse inscrite au Registre du commerce depuis le 18 février 2005 et qui a pour but : "exploitation d'un atelier d'architecture; promotion immobilière; entreprise générale de construction; achat et vente de biens immobiliers".

2. Par contrat de gérance signé le 3 décembre 1996, F._____ et ses enfants ont confié la gérance de l'immeuble précité à [...], avec siège à Pully. Selon l'art. 5 du contrat, le régisseur est autorisé à faire exécuter toutes les réparations nécessaires et utiles. Pour les travaux importants, il consulte préalablement le propriétaire, sauf cas d'urgence.

[...] a cédé son activité professionnelle au printemps 2003. Par convention du 5 juin 2003, elle a cédé certains actifs de sa gérance à [...], dont la raison sociale est devenue le 12 juin 2003 [...].

[...] a ainsi repris le mandat de gérance de l'immeuble de F._____.

3. Au printemps 2009, F._____ a décidé de rénover douze cuisines et onze salles de bains des douze appartements de l'immeuble dont elle est usufruitière.

Par courrier du 4 septembre 2009, [...], alors gérant de l'immeuble, a remis à F._____ un plan financier, qui estimait le montant total pour les travaux à 430'000 fr., comprenant les honoraires d'architecte par 40'000 fr. pour le suivi du chantier et la TVA. Il précisait que s'il était tenu compte d'une répercussion de 250 fr. par logement suite à la rénovation, l'état locatif s'en ressentirait avec une augmentation annuelle de revenus de 36'000 fr., soit une rentabilité brute sur l'investissement de 8.37%.

Lors d'une réunion avec [...], fille de F._____ et nue-propriétaire de l'immeuble en cause, et [...], alors employé d'Y._____, [...] a fait part de son intention de recourir aux services de ce bureau, auquel il comptait faire appel en septembre 2009, et indiqué qu'il irait lui-même surveiller le chantier chaque jour sur place.

4. Le 14 octobre 2009, l'avocat de Chedid, agissant au nom de F._____, a confirmé l'accord de cette dernière aux travaux de rénovation, subordonnant cependant celui-ci aux conditions suivantes :

- les travaux seront réalisés entre le 15 octobre et le 15 décembre 2009;
- le coût des travaux ne dépassera en aucun cas 430'000 fr., interphones, honoraires d'architecte et toutes taxes compris;
- en cas de dépassement de ce montant, les suppléments seront partagés par moitié entre le bureau d'architecture et le maître de l'ouvrage;

- les baux pourront être augmentés de 250 fr. par mois, au moins à chaque échéance de bail dans le courant de l'année 2010, au besoin par l'envoi d'une notification de hausse de loyer avant le début des travaux pour le 1^{er} janvier de l'année suivante;
- les travaux pourront être payés en deux tranches, l'une en décembre 2009, de 200'000 fr., et la seconde, en janvier 2010, pour le solde.

Par télécopie du 15 octobre 2009, [...] a répondu que les conditions posées ne convenaient ni au bureau d'architecte ni à la gérance, de sorte qu'elle suspendait le projet en cours jusqu'à une éventuelle renonciation du maître de l'ouvrage à celles-ci.

Par télécopie et courrier du même jour, l'avocat de Chedid a rétorqué que les conditions mentionnées dans sa lettre du 14 octobre 2009 ne faisaient que reprendre les assurances verbales et en partie écrites qui lui avaient été données et sur la foi desquelles F. _____ était prête à s'engager dans ce projet de rénovation. Il ajoutait que vu les délais nécessaires pour la réalisation des travaux et les dates très tardives auxquelles il avait reçu les éléments nécessaires pour se déterminer, mettre en suspens le projet revenait à l'annuler.

Par courrier du 20 octobre 2009, la [...] a informé F. _____ qu'elle lui accordait l'octroi d'une avance complémentaire de 430'000 fr. pour le financement en vue d'effectuer les travaux de rénovation et qu'elle devait, à ce titre, remplir certains documents joints au courrier afin de mettre en place ce crédit. Le témoin [...] a confirmé que sa mère, F. _____, qui avait pris des dispositions auprès de sa banque et de sa fiduciaire, avait dû entièrement les annuler.

Par téléfax du 27 octobre 2009, la gérance a écrit à Me de Chedid que Mme [...] avait réitéré son refus de travailler dans les conditions énumérées dans le courrier du 14 octobre courant, "n'étant pas dans sa philosophie de débiter un projet déjà entaché d'échanges de courriers tels que nous avons eu". La gérance demandait également à F. _____ le nom d'un autre architecte à qui s'adresser.

Par lettre du 27 octobre 2009, Me de Chedid a écrit à [...] qu'il était trop tard pour trouver un architecte disponible, prêt à réaliser l'ouvrage en cause alors que le chantier devait débuter durant la semaine en cours et s'achever d'ici fin 2009, et qu'il devait réserver les droits de F. _____ à réclamer des dédommagements.

Le 28 octobre 2009, l'avocat de Chedid a adressé à [...] une télécopie dont la teneur est la suivante :

"A réception de votre télécopie d'hier, j'ai pris contact avec un certain nombre de bureaux d'architectes, en vue de trouver une personne compétente, capable de remplacer au pied levé votre épouse.

Je pense avoir trouvé cette personne providentielle, qui tient, cependant, à recevoir au préalable des informations sur les points suivants :

1. Compte tenu des délais de livraison, pouvez-vous m'indiquer à quelle date ont été passées les commandes des blocs-cuisines et sanitaires?
2. Pouvez-vous me communiquer le nom et les références des entreprises, dont vous m'avez déclaré avoir "réservé" les services, en mentionnant leurs dates exactes d'intervention?
3. Avez-vous avisé les locataires des périodes pendant lesquelles ils souffriront de coupures d'eau ou n'auront plus accès à leurs cuisines ou leurs salles de bains? Auriez-vous l'obligeance de m'indiquer le calendrier qui leur a été transmis?
4. Les contrats forfaitaires, dont vous m'avez parlé, ont-ils été finalement conclus ou non? Pouvez-vous, le cas échéant, me les communiquer?
5. Dans la mesure où les travaux étaient censés débuter le 15 octobre, puis fin octobre-début novembre, je suppose que votre femme a déjà établi un planning détaillé. Auriez-vous l'obligeance de me le faire parvenir?

Vu l'extrême urgence, je vous adresse la présente par téléfax et **attends vos réponses** par le même canal, autant que possible, **aujourd'hui encore**.

Dans cette attente, je vous prie d'agréer, cher Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Bernard de Chedid, av."

Par téléfax du 29 octobre 2009, [...] a répondu qu'elle transmettait ces questions à Y._____, afin qu'elle y réponde directement.

Par retour de fax, Me de Chedid a rappelé ce qui suit : "A toutes fins utiles, je rappelle que nous n'avons pas mandaté votre épouse ou son atelier d'architecture et que nous n'avons jamais traité avec eux. Notre seul interlocuteur est votre gérance, qui répond directement du résultat de cette opération avec les propriétaires".

Par lettre recommandée du 29 octobre 2009, [...], pour Y._____ a remis à Me de Chedid, conformément à sa demande de la veille, un plan financier estimatif du 24 septembre 2009 et neuf offres d'entreprise établies entre le 2 avril et le 25 août 2009 ([...] du 13 août 2009, [...] du 2 avril 2009, [...] du 14 mai 2009, [...], [...] du 25 août 2009, [...] du 5 août 2009, [...] du 3 avril 2009, [...] du 19 mai 2009, [...] du 24 juin 2009), précisant qu'"aucun accord acceptable pour les deux parties n'étant intervenu entre votre cliente et notre bureau d'architecture, il va de soi que nous n'avons passé aucune commande auprès des entreprises à ce jour".

Le 30 octobre 2009, l'avocat de Chedid s'est adressé à Y._____ en ces termes :

"(...)

J'ai sous les yeux votre envoi du 29 octobre 2009.

Préliminairement, je précise que ni Mme F._____, ni sa fille, ni moi-même ne vous avons jamais rencontrée, ni a fortiori mandatée. Nous avons traité exclusivement avec la gérance de votre mari, qui vous a chargée des travaux.

Le 15 octobre 2009, nous avons convenu avec lui que les travaux commenceraient fin octobre-début novembre. Force est de constater que cette promesse était manifestement impossible à tenir, puisque les délais de livraison sont au minimum de six à huit semaines et

que le dossier était dans un état d'impréparation complet, aucun planning n'étant de surcroît prévu avec les entreprises, qui avaient été prétendument "réservées" et aucun avis n'ayant été donné aux locataires.

Je vais en rapporter à F._____, qui en tirera les conséquences.

Je suppose, cependant, que vous vous rendez compte de la situation très inconfortable, pour employer un euphémisme, dans laquelle Mme F._____ est placée de ce fait.

Copie de la présente est adressée à M. [...], pour qu'il en prenne acte."

Par courrier recommandé du 11 décembre 2009, l'avocat de Chedid, agissant au nom de F._____ et de ses enfants, a fait savoir à [...] qu'il résiliait le mandat de gérance qui lui avait été confié pour l'immeuble sis ch. des [...], avec effet au 31 décembre 2009. Le motif de la résiliation tenait à la rupture des liens de confiance entre les mandants de Me de Chedid et la société [...]. Me de Chedid informait la gérance que la famille F._____ avait décidé de confier la gestion de son immeuble, à partir du 1^{er} janvier 2010, à la régie [...] et lui demandait de lui transmettre le dossier se rapportant à ce bien-fonds.

Par lettre du 4 janvier 2010, [...] a informé [...] que le mandat n'avait pas été résilié par ses propriétaires et qu'il restait dès lors sous sa gestion jusqu'à nouvel avis.

Le 5 janvier 2010, l'avocat de Chedid, à qui [...] avait transmis le courrier précité, a répondu à [...] que si celle-ci avait eu des doutes sur ses pouvoirs de représentation, elle aurait dû les exprimer sans tarder, mais, qu'à toutes fins utiles, il joignait à son courrier une lettre signée par les propriétaires confirmant que le mandat de gérance était résilié avec effet au 1^{er} janvier 2010.

Le 6 janvier 2010, [...] s'est adressé à F._____, [...] et [...], demandant à ces derniers de lui transmettre la procuration originale de [...], en faveur de [...], afin de pouvoir tenir compte de la résiliation. Ce courrier mentionnait également que [...] avait reçu plusieurs courriers de

Me de Chedid fin décembre 2009, mais que la société n'avait pas été informée du fait que le prénommé représentait les intérêts des destinataires du courrier, n'étant pas en possession d'une procuration en sa faveur établie en bonne et due forme.

Par courrier du 8 janvier 2010, Me de Chedid a rappelé à [...] que le contrat de gérance avait été confié à la société [...] le 3 décembre 1996, sous la signature de Mme F. _____ et de Mme [...], agissant pour elle-même et son frère, et que la contestation des pouvoirs de représentation de son épouse était, par conséquent, paradoxale – pour ne pas dire contraire à la bonne foi –, comme sa tentative de mettre en cause auparavant les siens propres. A toutes fins utiles, il joignait à sa lettre une photocopie de la procuration qui avait été établie et ajoutait que, si la société n'avait pas réglé, dans un délai échéant le 15 janvier 2010, les montants qu'elle devait et restitué les dossiers qu'elle retenait, des mesures contraignantes seraient envisagées.

Le 15 janvier 2010, [...] a écrit à F. _____ qu'elle acceptait la résiliation du contrat de gérance pour le 31 décembre 2009 et lui a remis le décompte de gestion de l'immeuble pour la période du 1^{er} juillet au 31 décembre 2009. Elle relevait ce qui suit : "La remise des documents auprès de votre nouvelle régie s'effectuera fin janvier 2010, simultanément à la reprise d'un autre mandat précédemment géré chez eux et dont nous avons repris la gestion au 1^{er} janvier 2010. Le solde du disponible sera versé auprès de votre nouvel administrateur, dès que nous aurons effectué les écritures de bouclage, à savoir les opérations pendantes relatives au travail d'architecture, à ce jour non encore facturées."

Le 19 janvier 2010, Me de Chedid a écrit à [...] qu'il prenait acte qu'elle reconnaissait désormais la résiliation valablement signifiée le 11 décembre 2009, avec effet au 31 décembre suivant, et qu'elle transmettrait le dossier de l'immeuble à [...]. Il ajoutait ce qui suit : "Pour le surplus, il est exclu que vous reteniez les montants que vous avez encaissés, dans le cadre de la gestion de cet immeuble, pour des

prétendues prestations d'architecture de votre femme, qui ne vous ont jamais été demandées et portent sur la réalisation d'un chantier qui n'a même pas débuté."

5. Le 3 mars 2010, Y._____ a adressé à l'Hoirie F._____, p.a. [...], sa facture finale, respectivement note d'honoraires, datée du 22 décembre 2009, relative au projet de réfection de onze salles de bains et de douze cuisines de l'immeuble sis ch. des [...], pour un montant payable à trente jours de 23'573 fr. 50 (20'807 fr. 70 plus 766 fr. 20 de frais de copies/déplacement et 1'639 fr. 60 de TVA à 7,6%), à raison des prestations suivantes :

"Base de calcul selon normes SIA 102/2003

- Collecte des données et des documents de travail nécessaires
- Analyse des intentions et des besoins du mandant
- Evaluation de la possibilité de réaliser le programme en fonction des données de base, des facteurs de proximité et d'occupation des logements
- Etude de variantes répondant à des données notablement différentes, analyses comparatives
- Relevés et dossier de photos des locaux sanitaires existants et des cuisines
- Dessin du plan d'étage type
- Etablissement de variantes d'avant-projet à une échelle appropriée
- Prise en considération des propositions présentées par les professionnels spécialisés
- Etablissement d'un descriptif détaillé des matériaux et de la construction nécessaire aux appels d'offres
- Etablissement de tableaux comparatifs avec référence aux devis
- Estimation des coûts de construction en fonction des devis présentés et définition de la variante la plus appropriée
- Vérification des devis et négociation auprès des entrepreneurs
- Contrôle technique et arithmétique des offres
- Comparaison des offres portant sur la qualité et les quantités, les prix unitaires et les rabais, l'économie, la mise en œuvre, l'organisation du travail et aux délais d'exécution
- Pourparlers avec les entrepreneurs pour l'établissement des prix définitifs."

6. Le 17 juin 2010, [...] a établi un devis relatif aux coûts des travaux de rénovation de onze cuisines et dix salles de bains de l'immeuble dont F._____ est usufruitière, pour un total de 371'800 fr. (338'800 fr. de travaux, 20'000 fr. d'honoraires, 10'000 fr. pour travaux

divers et imprévus à justifier en cours de chantier et 3'000 fr. d'assurances).

7. Au mois de mai 2010, des conventions pour adjudications de travaux ont été signées entre le maître de l'ouvrage F._____ et divers entrepreneurs.

Le 29 juin 2010, [...] et F._____ ont conclu un contrat cadre relatif aux prestations de direction des travaux relatifs à la rénovation complète de douze cuisines et onze salles de bains, selon descriptif annexé du 14 avril 2010, qui fait état d'un montant total, TVA comprise, de 40'000 francs. Le 20 juillet 2010, [...] a établi un planning d'exécution des travaux de rénovation.

Selon le témoin [...], collaborateur chez [...], lorsque l'agence a repris la gestion de l'immeuble, elle a utilisé uniquement les plans originaux datant de 1961 et a effectué un pointage sur les devis transmis, pour constater que ceux-ci ne correspondaient pas au plan financier. [...] a dès lors contacté les entreprises avec lesquelles elle travaillait d'habitude, à l'exception d' [...], qui avait fait une offre le 14 mai 2009. Le témoin [...] a également déclaré que [...] n'avait pas souhaité utiliser ce qui avait été réalisé précédemment, par Y._____ notamment, et avait repris le projet à zéro.

8. Par demande du 18 juin 2010, Y._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois prononce que F._____ est sa débitrice du montant de 23'213 fr. 50, portant intérêt à 5% l'an dès le 3 avril 2010.

9. Par réponse du 8 novembre 2010, F._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, à libération des fins de la demande du 18 juin 2010.

10. Dans ses déterminations du 8 novembre 2010, Y._____ a admis que F._____ n'avait jamais rencontré jusqu'à ce jour Mme [...],

administratrice de celle-ci (ad all. 34) et que les commandes de cuisines et de salles de bains devaient être passées au moins quatre à six semaines à l'avance (ad all. 57).

11. Mandaté en qualité d'expert par le président du tribunal, Pierre-André Juvet a déclaré, dans son rapport du 25 mai 2011, qu'au regard des pièces fournies, les démarches entreprises par Y._____ en vue de la réalisation du mandat, étaient importantes. Il a récapitulé chronologiquement les documents établis par celle-ci, à savoir :

- un relevé photographique des cuisines et salles de bains,
- un relevé sur la base des anciens plans et de l'état actuel de l'immeuble, pour les cuisines et salles de bains,
- un descriptif détaillé des travaux à effectuer en 4 phases, correspondant à 4 mois de travail,
- diverses solutions d'aménagement (7 au total) accompagnées de perspectives,
- un cahier des charges (soumissions) pour la maçonnerie et pour la plâtrerie-peinture,
- consultation des entreprises d'électricité, chauffage, sanitaire, ferblanterie- couverture et nettoyage afin d'obtenir, sur la base des plans, les prix,
- demande d'offres comparatives en ce qui concerne la maçonnerie, l'électricité, le sanitaire, la plâtrerie-peinture, le carrelage et les cuisines,
- divers devis en fonction des offres rentrées et des requêtes du maître de l'ouvrage ainsi qu'un plan financier.

De l'avis de l'expert, tous les éléments nécessaires à l'approbation du maître de l'ouvrage en vue de la réalisation étaient réunis, étant entendu que dès les adjudications faites, un programme des travaux aurait permis de préciser les dates d'intervention des entreprises, ceci d'un commun accord. Il a également affirmé que le plan financier relatif aux transformations était établi.

Selon l'expert, les prestations d'avant-projet fournies par Y._____ étaient indispensables et le montant d'honoraires prévu dans le plan financier (400'000 fr.) était très sensiblement inférieur à ce qui se pratiquait usuellement. Pierre-André Juvet en a conclu, sans se prononcer sur une comparaison avec un prix de revient, que le montant réclamé par celle-ci, selon facture du 22 décembre 2009, de 20'807 fr. 70, hors frais et

TVA, pour les appels d'offre, contrats, exécution de l'ouvrage et mise en service, était nullement exagéré.

Par lettres des 27 juin et 29 août 2011, les conseils des parties ont écrit au président du tribunal qu'ils n'entendaient pas requérir une expertise complémentaire ou un complément d'expertise et qu'ils n'avaient pas d'observations à formuler.

12. [...], qui est employé d'Y._____, a mentionné qu'il aurait fait appel à un architecte si l'immeuble avait été le sien. [...] a déclaré que les travaux pouvaient difficilement être effectués sans architecte. Il n'a pas été en mesure de répondre à la question de savoir si F._____ avait été dûment informée par la régie du fait qu'un architecte était nécessaire pour la réalisation de ces travaux; [...] a répondu que cela n'avait pas été le cas.

[...] a affirmé que Me de Chedid savait que Y._____ était l'épouse de [...]. N'ayant jamais rencontré F._____, [...] et [...] n'ont pas été en mesure de dire si Y._____ convenait à la prénommée.

[...] et [...], collaborateurs chez [...], ont affirmé pour leur part qu'il n'y avait pas besoin d'architecte pour ce genre de travaux effectués régulièrement par l'entreprise, de surcroît lorsqu'un permis de construire n'était pas nécessaire.

Pour [...], il était clair qu'un mandat existait du fait qu'il avait participé à deux réunions et qu'il représentait à ces occasions Y._____. Il a ajouté qu'il n'était pas étonné du fait qu'il n'y ait pas eu de contrat écrit. [...] a quant à lui supposé que F._____ avait donné mandat au bureau d'architecture puisqu'il avait travaillé sur ce projet en ayant notamment effectué des relevés dans des appartements libres de l'immeuble ainsi que chez un locataire. Les prénommés ont confirmé que le mandat d'Y._____ consistait à évaluer le coût des travaux, de diverses variantes de budget, à établir les budgets définitifs et les plannings, à faire des relevés par l'établissement des plans d'exécution et des salles de bains et cuisines, à

organiser le chantier de façon à ne pas trop préjudicier les rentrées locatives et à diriger le chantier.

En droit :

1.

1.1 Le jugement attaqué a été rendu le 7 mars 2012, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272]). Cela étant, la demande ayant été déposée le 18 juin 2010, les dispositions du CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966) sont applicables à la procédure de première instance.

1.2 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions dépasse 10'000 francs (art. 308 al. 2 CPC). En se référant au dernier état des conclusions, l'art. 308 al. 2 CPC vise les conclusions litigieuses devant l'instance précédente, non l'enjeu de l'appel (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 126).

Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), 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 dans laquelle les conclusions, dans leur dernier état devant le tribunal de première instance, portaient sur un montant largement supérieur à 10'000 fr., l'appel est formellement recevable.

1.3 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.

2.

2.1 L'appelante, sans contester que les prestations ayant fait l'objet de la note d'honoraires litigieuse aient pu être qualifiées de contrat d'entreprise, fait valoir qu'elle n'était pas liée contractuellement avec l'intimée et que, faute de manifestation concordante des volontés, les prétentions de cette dernière ne peuvent qu'être écartées.

2.2 Le premier juge a considéré qu'à défaut de contrat écrit, les pièces produites, et en particulier l'échange de courriers qui avait débuté le 4 septembre 2009 entre [...] et Me de Chedid, permettait de constater que les parties avaient bel et bien eu la volonté de conclure un contrat.

2.3 Selon les art. 1 al. 1 et 2 al. 1 CO, le contrat est conclu lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté sur tous les points essentiels. Il s'agit des points

objectivement essentiels au regard du genre de contrat envisagé et, en outre, des points subjectivement essentiels, soit ceux que l'une des parties, au moins, considère comme tellement importants qu'elle n'est disposée à s'engager que si un accord est trouvé aussi à leur sujet. La partie qui subordonne sa volonté de contracter à un accord sur des points qui ne sont pas objectivement essentiels doit le faire savoir clairement à l'autre partie; à défaut, les points concernés demeurent secondaires et, quant à eux, l'absence d'accord ne fait pas obstacle à la perfection du contrat (TF 4C.72/2006 du 30 mai 2006 c. 2, ainsi que les références citées; Claire Huguenin, *Obligationrecht, Allgemeiner Teil*, 2^e éd., ch. 207 p. 32; Pierre Tercier, *Le droit des obligations*, 3^e éd., ch. 520 et 521 p. 114). Lorsque les prestations à fournir relèvent d'un contrat d'entreprise, ce qui est le cas lorsque le contrat ne porte que sur l'élaboration de plans ou de projets (Tercier/Favre, *Les contrats spéciaux*, 4^{ème} éd., n. 5360 p. 807 et réf.), les points objectivement essentiels sont la détermination suffisante de l'ouvrage et le principe de la rémunération (TF 4C.72/2006 du 30 mai 2006 c. 3).

2.4 Selon les faits retenus par le premier juge et non contestés par l'appelante, [...], alors gérante de l'immeuble, a remis à F._____, par courrier du 4 septembre 2009, un descriptif des travaux comprenant les honoraires d'architecte par 40'000 fr. pour le suivi du chantier. Le 14 octobre 2009, l'avocat de Chedid, agissant au nom de l'appelante, a confirmé l'accord de cette dernière aux travaux de rénovation, subordonnant cependant cet accord à diverses conditions (notamment de coûts totaux, honoraires d'architecte compris). Le 15 octobre 2009, [...] a répondu que les conditions posées ne convenaient ni au bureau d'architecte ni à la gérance, de sorte qu'il suspendait le projet en cours jusqu'à une éventuelle renonciation du maître de l'ouvrage à celles-ci. L'appelante n'ayant pas renoncé à ces conditions, la gérance a indiqué, par courrier du 27 octobre 2009, que l'architecte avait réitéré son refus de travailler dans ces conditions, "n'étant pas dans sa philosophie de débiter un projet déjà entaché d'échanges de courriers tels que nous avons eu"; elle a demandé à l'appelante si elle avait le nom d'un autre architecte à qui s'adresser. Le 29 octobre 2009, l'intimée a remis au conseil de

l'appelante divers documents (plan financier estimatif et offres), précisant qu'"aucun accord acceptable pour les deux parties n'étant intervenu entre votre cliente et notre bureau d'architecture, il va de soi que nous n'avons passé aucune commande auprès des entreprises à ce jour". Pour sa part, l'avocat de Chedid a écrit le même jour à la gérance que "nous n'avons pas mandaté votre épouse ou son atelier d'architecture et que nous n'avons jamais traité avec eux. Notre seul interlocuteur est votre gérance, qui répond directement du résultat de cette opération envers les propriétaires".

Sur la base de ces faits et de leur chronologie, il n'est pas établi qu'un accord soit intervenu entre les parties pour le suivi du chantier.

On observera encore que le coût relatif aux honoraires de l'architecte était compris dans le prix global devisé par [...], ce qui constitue un autre indice que l'appelante n'avait pas de relation contractuelle directe avec l'intimée en ce qui concernait le suivi du chantier.

2.5 La question décisive est donc de savoir si le dossier permet de retenir un accord entre parties - cas échéant par la gérance en tant que représentante de l'appelante - pour les opérations préalables, notamment l'établissement des plans et l'élaboration de diverses solutions d'aménagement, l'établissement de descriptifs détaillés des matériaux et la construction nécessaires aux appels d'offre, la vérification des devis et la négociation auprès des entrepreneurs, l'établissement d'un plan financier relatif aux transformations, etc. selon la note d'honoraires du 3 mars 2010. Il s'agirait alors d'un contrat d'entreprise (art. 363 CO; cf. supra c. 2.3).

Le fardeau de la preuve de la conclusion d'un accord incombe à celui qui s'en prévaut (art. 8 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210]; Tercier/Pichonnaz, *Le droit des obligations*, 5^e éd. no 851 p. 134). La volonté de conclure un contrat peut être manifestée de manière

expresse ou tacite. Une manifestation de volonté tacite ne peut cependant être retenue qu'en présence d'un comportement univoque, dont l'interprétation ne suscite raisonnablement aucun doute (ATF 123 III 53 c. 5a). L'accord de volonté doit porter sur tous les éléments objectivement et subjectivement essentiels, en particulier sur les prestations que devra fournir l'architecte, savoir leur nature et leur étendue (Tercier, La formation du contrat et les clauses d'architecte, in Le droit de l'architecte, 3è éd., n. 113 p. 42).

Aucune pièce de l'appelante ou de la gérance confiant l'accomplissement de telles tâches contractuelles et en fixant l'étendue et les conditions n'a été versée au dossier. Les seules pièces émanant de l'appelante concernent le seul suivi du chantier envisagé, sur lequel un accord n'est finalement pas intervenu.

Le plan financier du 4 septembre 2009 établi par l'intimée ne fait état d'aucune prestation antérieure au suivi et à la direction du chantier.

Des déclarations de [...], il ressort que celle-ci avait participé à une réunion à laquelle [...] était présent, que [...] avait dit qu'il avait l'intention de recourir au bureau d'architecture de son épouse Y. _____ et qu'il ferait appel à ce bureau en septembre 2009, ajoutant que [...] avait déclaré qu'il irait lui-même surveiller le chantier chaque jour sur place. On ne saurait admettre sur cette base un accord de l'appelante pour des prestations qui auraient été fournies dès le 12 mai 2009 et qui figurent dans la note d'honoraires litigieuse. Le fait que l'architecte ait pris l'initiative d'établir certains documents ou d'effectuer certains actes ne suffit pas à établir qu'un accord ait été trouvé entre les parties sur ces éléments.

Quant aux déclarations des deux témoins [...] et [...], elles ne font état que de suppositions, respectivement de déductions sur l'existence d'un tel mandat résultant du fait que l'un des témoins avait participé à deux réunions, l'autre ayant effectué des relevés dans des

appartements libres de l'immeuble de l'intimée, ainsi que chez une autre locataire. Elles n'établissent pas à satisfaction l'existence d'un accord, encore moins l'étendue de cet accord, qui ne peut être déduit de la seule mission confiée par l'intimée à ses employés. Quant au fait que les témoins aient pu avoir accès aux logements, il ne dit encore rien sur l'existence et l'étendue du mandat qui aurait été conféré par la gérance.

Il ne ressort pas des actes de la cause que l'intimée ait été invitée à concrétiser l'offre par des projets. Seul le plan financier établi par [...] le 4 septembre 2009, ainsi que neuf offres de diverses entreprises, liées à l'exécution des travaux, ont été communiquées à l'appelante lorsque, par courrier du 28 octobre 2009, celle-ci a sollicité plusieurs renseignements sur les prestations effectuées par l'intimée, sans qu'aucune mention n'ait été faite des prestations facturées. Ce n'est qu'en mars 2010 que la note d'honoraires litigieuse, datée du 22 décembre 2009, a été envoyée. Ainsi sur la base de ces faits, on ne saurait considérer que les parties se seraient entendues sur les prestations ayant fait l'objet de cette dernière.

On ne saurait enfin admettre que l'appelante aurait ratifié un accord éventuellement passé par l'intermédiaire de la gérance. Le fait d'avoir reçu, en réponse à la lettre du 28 octobre 2009, qui disait "supposer qu'un planning avait été établi", le plan financier estimatif du 24 septembre 2009 et quelques offres d'entreprises, qui n'ont pas été utilisées, hormis le seul devis d[...], ne vaut évidemment pas ratification pour un mandat comprenant l'établissement de plans, de solutions d'aménagement etc. tels qu'ils figurent sur la note d'honoraires du 3 mars 2010.

Force est dès lors de constater que l'intimée a échoué à rapporter la preuve de l'existence d'un accord entre les parties s'agissant de l'exécution par elle des prestations litigieuses et encore moins d'une rémunération indépendante de celle budgétée par [...] pour le suivi du chantier, qui n'a finalement pas eu lieu, avec cette conséquence que l'appelante n'est débitrice d'aucune prestation en exécution d'un contrat.

3. Au regard des considérants qui précèdent, il n'y avait pas lieu, comme l'a fait le premier juge, de faire droit aux prétentions de l'intimée et d'admettre la demande de celle-ci. En conséquence, l'appel doit être admis et le jugement entrepris réformé, en ce sens que la demande du 18 juin 2010 est rejetée.

4. Vu l'issue du litige, les frais de justice de la défenderesse, par 1'620 fr. doivent ainsi être supportés par la demanderesse, qui participera aux honoraires et débours du conseil de la défenderesse, à raison de 3'800 fr. , TVA comprise.

5. Les frais de deuxième instance, qui comprennent les frais judiciaires, arrêtés à 832 fr. 15 (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civiles du 28 septembre 2020; RSV 270.11.5]) et les dépens (art. 95 al. 1 CPC), qui peuvent être évalués à 2'500 fr., sont mis à la charge de la partie succombante (art. 106 al. 1 CPC), soit l'intimée.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
p r o n o n c e :

I. L'appel est admis.

II. Le jugement est réformé aux chiffres I, II et IV de son dispositif comme il suit :

I. rejette la demande du 18 juin 2010 déposée par Y._____ à l'encontre de F._____.

II. supprimé.

IV. dit qu'Y._____ est la débitrice de F._____ de la somme de 5'420 fr. (cinq mille quatre cent vingt francs), TVA et débours compris, à titre de dépens, soit : 1'620 fr. (mille six cent vingt francs) en remboursement de ses frais de justice, et 3'800 fr. (trois mille huit cents francs), TVA comprise, à titre de participation aux honoraires et débours de son conseil.

Le jugement est confirmé pour le surplus.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 832 fr. 15 (huit cent trente-deux francs et quinze centimes), sont mis à la charge de l'intimée Y._____.

IV. L'intimée Y._____ doit verser à l'appelante F._____ la somme de 3'332 fr. 15 (trois mille trois cent trente-deux francs et quinze centimes) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 24 janvier 2013

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

Le greffier :

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 Bernard de Chedid (pour F. _____),
- Me Philippe Vogel (pour Y. _____).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 23'213 fr. 50.

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 :

- Mme la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois..

Le greffier :