

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 2 avril 2014

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Abrecht et Mme Crittin Dayen
Greffière : Mme Choukroun

Art. 8 CC ; 398 CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **J.**_____, à Grandson, demandeur, contre le jugement rendu le 29 novembre 2013 par la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant l'appelant d'avec **G.**_____ **SA** en liquidation, à Confignon, défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement du 28 mai 2013, dont la motivation a été adressée aux parties le 29 novembre 2013, la Chambre patrimoniale cantonale a dit que les conclusions prises par le demandeur, J._____, contre la défenderesse, G._____, SA en liquidation, selon demande du 18 novembre 2011, sont rejetées (I), mis les frais judiciaires, arrêtés à 10'574 fr., à la charge du demandeur (II), dit que les frais avancés par la défenderesse doivent lui être remboursés par le demandeur à concurrence de 559 francs (III), dit que le demandeur doit verser à la défenderesse la somme de 6'350 fr. à titre de dépens (IV) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, les premiers juges ont considéré que les parties étaient liées par un contrat d'architecte global, soumis à la norme SIA 102/2003. Ils ont retenu que l'appelant n'avait pas établi de manière suffisante avoir remis la somme de 200'000 francs en mains de N._____ au titre de frais d'équipement, la production par l'appelant d'un extrait de son compte attestant du retrait d'un montant correspondant à ses déclarations ne suffisant pas à apporter cette preuve.

B. Par acte du 20 janvier 2014, J._____ a fait appel de ce jugement, en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que l'intimée G._____ SA en liquidation doit à l'appelant J._____ les sommes de 94'787 fr. 30, 80'600 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 8 décembre 2010 et 4'000 francs.

Dans sa réponse du 26 mars 2014, G._____ SA en liquidation a conclu, avec 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. La société G._____ a été constituée et inscrite au Registre foncier du canton de Genève le 16 février 1983, avec pour but l'achat, la vente, la construction, la promotion et la gérance de tous biens immobiliers. N._____ en a été le directeur, avec signature individuelle, depuis la fin des années 90 jusqu'à son décès le 30 mai 2010. G._____ SA était propriétaire des parcelles adjacentes n° [...], [...], [...] et [...] de la Commune de [...].

2. Au début de l'année 2009, J._____ a traité avec N._____, représentant de la société G._____ SA, afin d'acheter la parcelle n° [...] de la Commune de [...], pour y ériger une villa. La société a dès lors établi, le 25 février 2009, une première estimation financière pour l'achat du terrain et la construction d'une villa, pour un coût total estimatif de 1'990'000 fr., y compris les frais de notaire (P. 7 du bordereau déposé le 18 novembre 2011), selon les éléments suivants :

Terrain	1250 X Fr. 600.-	Fr. 750'000.-
Construction brute	1600 x Fr. 650.-	Fr. 1'040'000.-
Aménagement extérieur	1250 x Fr. 100.-	Fr. 125'000.-
Canalisations		
Murs de soutènement		
Raccordements		
Total .		Fr. 1'915'000.-

J._____ ayant jugé cette estimation financière trop élevée, la société a procédé à une nouvelle estimation, le 30 mars 2009, dans laquelle le prix du terrain a été ramené de 750'000 fr. à 500'000 fr., pour un coût total de 1'750'000 francs (P. 8 du bordereau déposé le 18 novembre 2011).

3. Par acte de vente à terme instrumenté par [...] le 3 avril 2009, J. _____ a acheté à G. _____ SA la parcelle n° [...] de la Commune de [...], sise au [...], dont la surface est de 1'285 m2, pour un prix de 500'000 francs (P. 9 du bordereau déposé le 18 novembre 2011). A ses clauses 2 à 5, le contrat de vente à terme mentionnait notamment ce qui suit :

« --2.--

La présente vente immobilière arrivera à échéance le 30 avril 2009, date à laquelle elle devra être exécutée de part et d'autre et le prix de vente payé par l'acquéreur. -----

--3.--

L'immeuble vendu sera transmis dans son état actuel le jour de la vente définitive, sans garantie, avec tous ses droits et dépendances, parties intégrantes et accessoires quelconques, libres de mention, d'annotation, de charge foncière et de bail. -

Il demeurera soumis aux restrictions de la propriété foncière qui découlent du droit public, notamment à celles résultant du plan d'extension et du règlement des constructions en vigueur dans la Commune de Grandson. -----

--4.--

L'immeuble vendu est intéressé aux servitudes suivantes : -----

A. Servitude passive : -----

Nos 09/____ -ID.09/____ : Usage exclusif. -----

B. Servitudes actives et passives : -----

Nos 09/____ -ID.09/____ : Passage à pied et tous véhicules,
et -----

Nos 09/____ -ID.09/____ : Canalisations quelconques. -----

L'acquéreur déclare être renseigné à sa satisfaction sur
l'existence de ces servitudes. -----

--5.--

L'immeuble vendu sera rendu libre de gages immobiliers par
les soins et aux frais de la venderesse, pour le jour de la vente
définitive et par réquisition séparée. -----
----- ».

La vente à terme a été exécutée le 30 avril 2009. Le bien
immobilier n'était pas équipé lors de la signature de l'acte, pas plus que
lors de l'exécution de la vente. Le bien-fonds acquis par J.____ ne
bénéficiait dès lors d'aucun accès, d'aucun collecteur ni d'aucun service.

4. Le 17 août 2009, J.____ a signé un contrat avec G.____
SA, lequel portait sur une partie des prestations d'architecte au sens de la
norme SIA 102/2003 concernant le projet de construction d'une villa (P. 11
du bordereau déposé le 18 novembre 2011). Le même jour, J.____ a
signé avec la société [...] Sàrl, bureau d'architecture et d'urbanisme, un
contrat similaire portant sur les autres prestations d'architecte au sens de
la norme SIA 102/2003 (P. 12 du bordereau déposé le 18 novembre 2011).

Le contrat passé avec G.____ SA couvrait les phases de
l'avant-projet et du projet, ainsi qu'une partie des phases préparatoires de
l'exécution et de l'exécution finale, pour un montant d'honoraires de
94'000 fr., calculé sur un coût estimé de l'ouvrage de 1'400'000 fr.,
l'article 3 du contrat précisant que la facture finale serait établie en
fonction du montant définitif des travaux et son article
5 attribuant la compétence de régler tout litige éventuel en résultant aux
tribunaux vaudois. Le prix tel qu'arrêté par les parties couvrait, selon le
contrat, diverses opérations, telles que viabilisation, équipements et
services, construction d'ouvrage, aménagements extérieurs et piscine.

G._____ SA devait ainsi réaliser les démarches jusqu'à l'établissement des plans au 1/50^e et accompagner J._____ chez les divers fournisseurs et dans plusieurs expositions pour le choix des matériaux et prestataires.

Les parties ont défini les grandes lignes du projet de J._____, notamment les plans de la future construction que ce dernier entendait réaliser. Dans le plan d'enquête du 6 avril 2009, l'élévation des façades est et ouest de la construction ainsi qu'une solution de soutènement, sous la forme d'un talus, entre les parcelles n° [...] et [...] a été prévu. Le talus étant trop raide, celui-ci devait toutefois être équipé de caissons de béton armé ou préfabriqués, lesquels, remplis de terre, auraient permis de végétaliser l'ensemble du mur de soutènement (P. 14 du bordereau déposé le 18 novembre 2011).

5. a) Par contrat de vente à terme du 27 juillet 2009, G._____ SA a vendu à H._____ et à L._____ la parcelle n° [...] de la Commune de [...], laquelle est sise à côté et en surplomb de celle de J._____ et n'en est séparée que par une bande de terrain appartenant à la parcelle n° [...].

Dans le cadre de cette vente, G._____ SA s'est engagée à assurer aux acheteurs un terrain plat jusqu'à la limite de propriété et également sur la bande de terrain appartenant à la parcelle n° [...] sur laquelle la parcelle n° [...] possède un droit de jouissance exclusive. Un talus en pente sévère séparant les trois parcelles précitées, il s'agissait là pour les acheteurs d'une condition *sine qua non* à la réalisation de la vente. G._____ SA a dès lors engagé des travaux en ce sens, notamment par la construction d'un mur de soutènement entre les deux parcelles. La bande de terrain sur laquelle s'appuie le mur de soutènement fait partie de la parcelle n° [...] et est située entre la parcelle n° [...] et la parcelle n° [...].

Dans un plan financier établi le 5 août 2009, le bureau d'architecte [...] Sàrl a notamment prévu un « poste raccords hors

parcelle, accès + collecteurs + services » devisé pour 90'000 francs (P. 26 du bordereau déposé le 22 février 2012).

b) Le plan d'enquête tel que prévu le 6 avril 2009 entre J._____ et G._____ SA a été modifié, d'entente entre les parties concernées (P. 23 du bordereau déposé le 22 février 2012).

Une enquête complémentaire a dès lors été effectuée en septembre 2009, laquelle impliquait notamment, en contrepartie de l'édification du mur de soutènement, la modification de la position du garage de J._____ contre ledit mur de soutènement et de l'implantation de la villa, l'augmentation de l'altitude de la construction de 75 cm, ainsi que diverses modifications des parties ouvrantes sur la façade est, en lieu et place du garage initialement prévu à cet endroit (P. 18 du bordereau déposé le 18 novembre 2011).

S'agissant plus particulièrement du mur de soutènement, une solution plus verticale en béton armé surmonté d'une partie végétalisée remplaçait la conception initiale sous forme de caissons en escalier végétalisé. Ce mode de faire avait pour but de permettre que la parcelle n° [...] soit horizontale pratiquement jusqu'en limite de propriété, sur son côté adjacent à la parcelle n° [...], sur l'assiette de la parcelle n° [...].

Quant aux collecteurs et aux services, seule la parcelle n° [...] était équipée, car déjà construite, les parcelles n° [...], [...] et [...] devant faire l'objet de travaux de raccordement aux collecteurs et services. Ces travaux ont été réalisés par l'entreprise [...]. Chacune des factures de cette entreprise ayant trait à l'équipement de la parcelle n° [...], propriété de J._____, a fait l'objet de l'établissement d'un bon de paiement. Dans ce contexte, les bons de paiement n° 3, 12, 13, 14, 18, 19 et 20, ont été établis par l'architecte D._____ et signés par J._____ afin que chaque paiement puisse intervenir. Ce dernier s'est ainsi acquitté d'une somme totale de 94'787 fr. 30 pour les frais de raccordement aux collecteurs pour sa parcelle. Cette somme correspond par ailleurs à celle qui avait été prévue dans le cadre du descriptif financier établi le 5 août 2009 par le

bureau d'architecte [...] Sàrl. J._____ devait encore payer un montant de 4'000 fr. lorsque le tapis final serait posé après la construction en cours sur la parcelle voisine.

Par courrier du 14 juin 2010, le bureau d'architecte [...] Sàrl a arrêté une clé de répartition des frais d'équipement des parcelles n° [...], [...] et [...] (P. 24 du bordereau déposé le 22 février 2012). Ce courrier a été adressé à tous les intéressés, dont G._____ SA et J._____, et indique notamment ce qui suit :

« 1 G._____ SA acquière (sic) la parcelle sus-désignée et demande un devis de mise en conformité de celle-ci dans le but de les vendre par lots.

a. Devis demandé à [...] SA
- prix de l'équipement selon devis du 12.2.2008 (sans honoraires)
Fr. 577'229.35 TTC

b. Suite à ce devis G._____ SA mandate [...] pour effectuer un nouveau devis du 12.03.2008 de Fr. 370'000.00 TTC
qui devait se répartir du 5'222 m² (parcelles A-B-C-D

2 Avant de mettre les lots en vente, G._____ SA effectue un nettoyage de la parcelle, dont le montant ne figure pas dans ce décompte.

3 En cours de cheminement, il est décidé de vendre la parcelle avec la maison existante dans l'état. La surface de cette parcelle est de 1120 m². Cette parcelle étant équipée, elle ne fait pas partie de la répartition des tableaux annexés, si ce n'est que pour mémoire. Après plusieurs « promettant - acquéreurs » cette propriété est vendue à M. H._____ qui paye directement les frais impartis à certains raccordements.

4 Un deuxième devis est demandé à [...] le 10.08.2009. :
ce devis s'élève à Fr. 223'640.00 TTC
et comprend les travaux pour les collecteurs, les services et le chemin d'accès ainsi que les honoraires des bureaux [...] et [...]

5 Les répartitions sont les suivantes :

Parcelle A n° [...]	M. H._____	1120 m ²	sans	
répartition				
Parcelle B n° [...]	M. [...]	1700 m ²	collecteurs	Fr. 61'053.00
Parcelle C n° [...]	M. J._____	1285 m ²	collec.	+
accès	Fr. 86'979.00			
Parcelle D n° [...]	G._____ SA	1117 m ²	collec.	+
accès	Fr. 75'607.00			
Total		5222 m²		Fr.
				233'639.00

- 6 Des modifications des collecteurs et des accès sont apportées au projet
- collecteurs par gravité passant sur parcelle PPE aval, en lieu et place de pompe
 - surprofondeur des collecteurs pour changement du niveau des projets sur parcelles C et D
 - surprofondeur du chemin pour changement des niveaux des projets parcelle C et D
 - Longueur du chemin augmentée de 10 m pour zone de parcelle à jouissance différente que le propriétaire de base

Ces plus-values sont déjà métrées et payées à l'entreprise [...].

- 7 Certains éléments sont encore à régler et à payer à la fin des travaux et font partie du tableau présenté:
- tronçon principal eau potable (concessionnaire)
 - remise à niveau des regards
 - réflexion des têtes de mur de l'accès
 - réglage des accès
 - pose des grilles et des enrobés
 - hausse sur enrobé et transports

Ces chiffres sont estimatifs et ont été devisés par [...] (...) ».

Cette clé de répartition était accompagnée d'un décompte duquel il ressort que J._____ s'était alors déjà acquitté d'un montant de 88'315 fr. 25, dont 43'000 fr. pour l'équipement de la parcelle, et que des montants de 58'397 fr. 40 et de 6'891 fr. 76 restaient dus, respectivement pour l'entreprise [...] et pour l'entreprise société [...] Sàrl (P. 25 du bordereau déposé le 22 février 2012).

Au 14 septembre 2010, J._____ avait payé un montant de 95'207 francs.

6. a) Par courrier daté par erreur du 30 mars 2010 et envoyé le 30 juin 2010, J._____ a sollicité de G._____ SA le paiement de la somme de 172'360 fr., soit 52'360 fr. correspondant à la différence entre le montant final et celui initialement prévu pour la fabrication du mur de soutènement, 15'000 fr. à titre d'honoraires manquants et 95'000 fr. pour l'équipement de la parcelle. J._____ a en effet considéré que l'équipement de la parcelle « n'était pas dans le plan financier remis par N._____ », la parcelle étant selon lui vendue équipée. Il a en outre indiqué à G._____ SA que « le mode de paiement de la parcelle ainsi que son prix, justifiait que cet équipement était inclus. » Il a enfin fait allusion à la

somme _____ de 200'000 francs qu'il soutenait avoir payé en mains de N. _____ le jour de la conclusion du contrat de vente ayant lié les parties, en sus du pris du terrain, en vue de l'équipement de celui-ci. Il se basait en particulier sur un extrait de son compte ouvert auprès de l'[...] Banque duquel il ressortait qu'un prélèvement sur compte d'un montant correspondant à 200'000 fr. avait été effectué en date du 2 avril 2009 (P. 28 du bordereau déposé le 22 février 2012).

b) La société a été dissoute par décision de son assemblée générale du 18 novembre 2010 ; G. _____ SA est devenue ainsi G. _____ SA en liquidation. [...] a été nommée en qualité de liquidatrice de la société.

G. _____ SA en liquidation conteste avoir encaissé une telle somme à quelque titre que ce soit.

7. a) Le 18 août 2011, J. _____ a ouvert action par le dépôt d'une requête de conciliation. Une autorisation de procéder lui a été délivrée _____ le 4 octobre 2011.

Par demande du 18 novembre 2011, déposée auprès de la Chambre patrimoniale cantonale, J. _____ a pris la conclusion suivante :

«I.- La défenderesse, G. _____ SA en liquidation, doit au demandeur, J. _____, les sommes de Fr. 94'787.30 (nonante-quatre mille sept cent huitante-sept francs et trente centimes), Fr. 80'600.- (huitante mille six cents francs) avec intérêts à 5% l'an dès le 8 décembre 2010 et de Fr. 4'000.- (quatre mille francs).»

Dans sa réponse du 22 février 2012, G. _____ SA en liquidation a conclu au rejet de la demande.

J. _____ s'est encore déterminé par écriture du 9 mai 2012.

b) Une audience d'audition anticipée de témoin s'est tenue le 3 octobre 2012. A cette occasion, l'architecte D. _____ a été interrogé sur le montant de 200'000 fr. que J. _____ soutenait avoir payé en mains de N. _____ le jour de la conclusion du contrat de vente. Il a également été interrogé sur la question de savoir si la parcelle vendue était ou non équipée. Le témoin a notamment déclaré ce qui suit :

« Au début de mon intervention, je n'étais pas au courant d'un tel versement. A peu près à l'époque de l'achat du terrain et des devis d'équipement, soit 3 ou 4 mois avant le début des travaux, j'ai assisté à une discussion entre le demandeur et Monsieur N. _____. De la discussion, j'ai compris que le demandeur avait procédé à certaines avances. Je ne connaissais pas le montant de celles-ci. Je ne savais pas quelle était la raison de ces avances, mais j'avais constaté que dans le plan financier, le poste relatif à l'équipement était faible. J'ai connu le montant de ces avances que plus tard, soit lorsque Monsieur N. _____ était déjà atteint dans sa santé et ne pouvait plus suivre les affaires. Après le décès de Monsieur N. _____, j'ai rencontré une fois Me Woodtli et le fils de Monsieur N. _____ car nous avions des problèmes à régler. L'un de ces problèmes portait sur un mur qui profitait dans les faits non pas au demandeur mais à la parcelle située au dessus de la sienne, soit celle de Monsieur H. _____. La plus value constituée par ce mur était de CHF 85'000.- environ, compte tenu du fait qu'il était prévu de faire un talus et qu'une partie de ce mur a été utilisée pour adosser le garage du demandeur. C'est cela qui a fait l'objet d'une deuxième enquête. (...)

Je n'ai pas vu la remise de l'argent mais j'ai compris que le demandeur et Monsieur N. _____ en parlaient. A un moment, le demandeur a dit "il ne faudra pas que j'oublie de montrer les enveloppes contenant mes photos de vacances". J'ai compris qu'ils parlaient d'argent. Le thème des équipements était sous-jacent à cette discussion. Ces équipements ne figuraient pas complètement dans les devis de G. _____ SA adressés aux acquéreurs. J'étais bien au dessus dans mes estimations. Il y aurait dû y avoir pour CHF 270'000.- à CHF 290'000.- de prévu. Dans les faits, n'étaient prévus que 2 fois CHF 50'000.-. Pour chaque parcelle, il y en a eu pour entre CHF 85'000.- et CHF 95'000.-.

(...)

Je n'ai jamais lu que le terrain serait équipé par G. _____ SA.

(...)

Le mur qui a été réalisé est un mur vertical. Il a été réalisé de cette manière pour que la parcelle de Monsieur H. _____ soit plate jusqu'à la limite de propriété. Je

ne sais pas qui devait payer ce mur. J'ai su par la suite qu'il n'y avait pas d'accord à ce sujet.

(...)

C'est justement lorsqu'on a commencé à parler des équipements que ces discussions sur des avances ont commencé.

(...)

En tous cas, j'ai vu que les factures qui étaient adressées ont été payées. Je recevais des copies des factures et peut-être même des bons, en tous cas à la fin, pendant la maladie de Monsieur N._____. Si les factures n'avaient pas été payées, le chantier se serait arrêté et il y aurait eu des hypothèques légales. Sans les travaux d'équipement et la construction du mur, la parcelle du demandeur n'aurait pas pu être construite.»

S._____, assistante de direction et liquidatrice de la société G._____ SA en liquidation, a été entendue en qualité de partie. Elle a en particulier expliqué qu'elle n'avait eu connaissance du montant de 200'000 fr. que J._____ allègue avoir remis à N._____ que dans le cadre de la présente procédure. Elle a également précisé que tous les bons de paiement concernant aussi bien les frais du mur de soutènement végétalisé que les frais d'équipement avaient été établis par elle-même, après approbation d'D._____. Les bons étaient ensuite signés par J._____ avant paiement par sa banque. S._____ encore précisé que J._____ n'avait jamais émis une quelconque réserve à l'encontre de ces bons.

H._____, propriétaire de la parcelle n° [...], a quant à lui expliqué que lors de son achat, le fait que le terrain soit plat était pour lui une condition sine qua non ; selon lui, la construction d'un mur avait été rendue nécessaire par le nivellement du terrain. Il a encore ajouté qu'il n'était pas prévu que le mur soit offert mais qu'il ne lui appartenait contractuellement pas de le payer.

Enfin, [...], architecte, a déclaré avoir dessiné les plans du mur. Elle a expliqué qu'il avait été bâti pour soutenir le terrain naturel par rapport à la maison supérieure. Elle n'a pas entendu parler d'une somme d'argent qui aurait été versée par J._____ à la société G._____ SA.

d) L'audience de jugement s'est tenue le 15 mai 2013 en présence des conseils des parties. La conciliation a vainement été tentée et les conseils ont été entendus dans leurs plaidoiries. Le jugement de la Chambre patrimoniale cantonale a été rendu sous forme de dispositif le 28 mai 2013. J. _____ en a requis la motivation.

En droit :

1. L'art. 308 al. 1 let. a CPC ouvre la voie de l'appel contre les décisions finales de première instance, dans la mesure où, pour les affaires patrimoniales, la valeur litigieuse de première instance est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Interjeté en temps utile par une personne qui y a intérêt (art. 59 al. 1 let. a CPC) dans un litige dont la valeur litigieuse de première instance dépasse 10'000 fr., 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 (Jeandin, CPC commenté, 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC). Elle n'est toutefois pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si celles-ci 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.

En l'espèce, l'état de fait du jugement entrepris a été complété ci-dessus sur la base du dossier de première instance. Ni la qualification du contrat comme étant un contrat d'architecte global, ni l'application de la norme SIA 102/2003 à ce contrat, ne sont contestés.

3. Dans un premier moyen, l'appelant fait valoir que l'intimée aurait violé ses devoirs de conseil et d'information en lui imputant tous les frais relatifs à la construction du mur que celle-ci avait promis à H._____, alors que cette modification ne lui avait apporté aucune plus-value. Il réclame le remboursement du surcoût, par 80'600 fr., engendré par la modification du mur de soutènement, par rapport à la solution initialement admise, qui avait été chiffrée à 45'000 francs.

3.1 Le mandataire doit exécuter avec soin la mission qui lui est confiée et sauvegarder fidèlement les intérêts légitimes de son cocontractant (art. 321a al. 1 CO applicable par le renvoi de l'art. 398 al. 1 CO [Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220]). Il est responsable envers le mandant de la bonne et fidèle exécution du mandat (art. 398 al. 2 CO). Si le mandant ne peut obtenir l'exécution de l'obligation ou ne peut l'obtenir qu'imparfaitement, le mandataire est tenu de réparer le dommage en résultant, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable (art. 97 al. 1 CO ; ATF 128 III 22 c. 2b). Les instructions sont des manifestations de volonté sujettes à réception, au moyen desquelles le mandant indique au mandataire, pendant l'exécution ou au moment de la conclusion du contrat, comment les services doivent être exécutés. D'après l'art. 397 al. 1 CO, les instructions sont en principe contraignantes. Le mandataire ne peut s'en écarter que dans des circonstances précises, ainsi si la sauvegarde des intérêts du mandant commande la prise sans instructions de mesures urgentes (art. 397 al. 1 in fine CO), si les instructions sont illicites ou contraires aux moeurs ou si elles sont déraisonnables (Franz Werro, Commentaire romand, n. 3 ss ad art. 397 CO; Rolf H. Weber, Commentaire bâlois, n. 4 ss ad art. 397 CO; Pierre Tercier, Les contrats spéciaux, 3^e éd., ch. 4676 ss). Le mandataire qui ne se conforme pas aux instructions qu'il a reçues viole le contrat et est tenu

à réparation à l'égard du mandant (ATF 107 II 238 c. 5b; Franz Werro, op. cit., n. 12 ad art. 397 CO; Rolf H. Weber, op. cit., n. 10 ad art. 397 CO).

L'architecte a une obligation de diligence particulière; il est considéré comme "l'homme de confiance du maître", dont il doit sauvegarder les intérêts. Il doit user de la diligence commandée par les circonstances, en mettant en œuvre les connaissances professionnelles que l'on peut exiger de lui. Le degré de diligence qui incombe au mandataire ne peut être défini une fois pour toute; il doit l'être en fonction de l'ensemble des circonstances. Le contenu de l'obligation de l'architecte est d'abord déterminé par le contrat. En l'absence de précisions à ce sujet, on appréciera les exigences en fonction des règles de l'art qui peuvent s'exprimer dans des normes et prescriptions conseillées par la pratique (Tercier/Favre/Conus, op. cit., nn. 5125, 5369 et 5370).

De l'obligation de fidélité découle l'obligation d'information. Le mandataire doit tenir son mandant régulièrement au courant du développement du contrat et lui signaler, de manière complète, exacte et à temps, toutes circonstances importantes, notamment lorsqu'elles pourraient avoir une influence sur les instructions données. De même, il lui incombe de rendre le mandant attentif aux risques que comporte le service ou l'exécution du mandat (Werro, op. cit., nn. 13 et 16 ss ad art. 398 CO; Tercier/Favre/Conus, op. cit., n. 5146) et, dans l'hypothèse d'un contrat d'architecte, ce devoir d'information porte sur tous les faits qui peuvent avoir une importance sur le déroulement des travaux (TF 4C.54/2006 du 9 mai 2006 c. 2.2.1; Tercier/Favre/Conus, op. cit., n. 5370).

3.2 On doit donner acte à l'appelant que c'est à tort que les premiers juges ont cru qu'il prétendait à la gratuité du mur de soutènement séparant sa parcelle de celle de H._____, alors que seul le surcoût par rapport au mur initialement prévu est réclamé.

Cela étant, il ressort des plans de mise à l'enquête de la construction prévue qu'une solution de soutènement, sous la forme d'un talus, était prévue entre les parcelles n° [...] et [...]; le talus étant trop

raide, celui-ci devait être équipé de caissons de béton armé ou préfabriqués, lesquels, remplis de terre, auraient permis de végétaliser l'ensemble du mur de soutènement. Il n'est pas contesté que, d'entente entre les parties concernées, ce projet a été modifié et qu'une enquête complémentaire a été effectuée, laquelle portait non seulement sur la modification de l'édification d'un mur de soutènement par un mur plus vertical en béton armé, surmonté d'une partie végétalisée, mais également sur la modification de la position du garage, de l'implantation de la villa et de l'altitude de la construction, ainsi que sur diverses modifications des ouvertures de façades. L'appelant a signé les plans de mise à l'enquête complémentaire.

Si la modification du mur de soutènement profitait certes à H._____, en permettant à ce dernier d'obtenir un terrain plat pratiquement jusqu'à la limite de sa propriété, elle présentait également des avantages non négligeables pour l'appelant : d'une part, elle nivelait le terrain sur la partie nord-ouest de la construction de l'appelant, de façon à ce que celui-ci forme une surface plane, pratiquement horizontale (P. 23 du bordereau déposé le 22 février 2012), ce qui a notamment permis le déplacement du garage, qui se trouvait sur la face est, du côté ouest, contre le mur de soutènement ; en lieu et place du garage, des parties ouvrantes ont été créées sur la façade est, à l'avantage de l'appelant. En outre, en contrepartie de l'édification du mur de soutènement, l'appelant a pu surélever l'altitude de sa maison de 75 cm (aveu indivisible ad 72).

Cela étant, il y a lieu de retenir que l'appelant a voulu une solution qui présentait également une plus-value et des avantages indéniables pour lui. Les instructions données en ce sens n'apparaissent nullement déraisonnables et n'étaient pas contre les intérêts de l'appelant, de sorte que l'intimée n'a pas violé ses devoirs de conseils et d'information. Si, comme l'indique le témoin D._____, le mur n'a pas été devisé, il était évident que sa construction impliquait un surcoût. Au demeurant, les parties étaient conscientes que le montant définitif des travaux était susceptible d'évoluer et ont d'ailleurs prévu que la facture

finale des prestations d'architecte serait établie en fonction du montant définitif des travaux (P. 11 du bordereau déposé le 18 novembre 2011, en particulier l'art. 3). Pour le reste, la quotité de ce surcoût n'est pas contestée.

Par surabondance, la Cour de céans relève que l'appelant n'a pas établi la quotité de son éventuel dommage. Compte tenu de la plus-value que les modifications entraînaient en sa faveur, on ne saurait en effet en tout état de cause retenir que ce dommage serait équivalent à la différence entre le coût du mur de soutènement initialement prévu et celui du mur finalement réalisé (compensation *lucri cum damno*). Ce moyen doit ainsi être rejeté.

4. Dans un second moyen, l'appelant fait valoir que le témoignage de l'architecte D._____, en lien avec la preuve du retrait, par l'appelant, d'un montant de 200'000 fr., sur son compte, constituerait une preuve suffisante de la remise de cette somme en mains de N._____.

4.1 Pour qualifier un contrat comme pour l'interpréter, le juge doit s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO ; ATF 131 III 606 c. 4.1 ; ATF 128 III 419 c. 2.2). La recherche de la volonté réelle des parties est qualifiée d'interprétation subjective (ATF 125 III 305 c. 2b).

En vertu de l'art. 8 CC (Code civil du 10 décembre 1907 ; RS 210), il appartient à chaque partie de prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. Cette disposition répartit le fardeau de la preuve et détermine sur cette base qui doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve.

4.2 Les premiers juges ont considéré que ni la production d'un extrait de compte attestant du retrait d'un montant correspondant à ses déclarations, ni le témoignage de D._____ ne suffisaient à établir qu'un montant couvrant l'ensemble de l'équipement du terrain de l'appelant avait été effectivement remis en mains de N._____. Ils ont relevé qu'il était peu vraisemblable qu'une telle somme devrait servir au paiement des frais d'équipement de la parcelle et/ ou de la construction du mur de soutènement sans qu'aucune convention n'ait été établie sur ce point, alors que les rapports des parties semblaient être réglés par écrit dans leur intégralité. Les premiers juges ont relevé que, même à supposer que ce montant ait été effectivement payé, on ignorait tout de sa nature et de son affectation, notamment s'il était effectivement destiné au paiement de l'équipement du terrain. L'appelant ayant choisi de prendre le risque d'effectuer une telle transaction en espèce et sans qu'il soit conservé une trace écrite, il devait assumer les conséquences de ce choix (jgt., pp. 33 et 34).

Cette appréciation ne prête pas le flanc à la critique. La Cour de céans ne saurait en effet attribuer au témoignage de D._____ la portée que veut lui donner l'appelant. D'une part, le témoin n'a pas assisté à la remise prétendue de la somme de 200'000 francs. S'il a compris d'une discussion que l'appelant avait procédé à certaines avances, il n'a pu préciser ni le montant, ni la raison de ces avances. De toute manière, ce n'est que par déduction que le témoin a subodoré que le demandeur et N._____ parlaient d'argent, le thème des équipements étant sous-jacent, lorsque l'appelant a dit qu'il ne faudrait pas qu'il oublie « de montrer les enveloppes contenant mes photos de vacances ». Une telle déduction indirecte ne fait pas la preuve de la remise de la somme litigieuse. De même, si le témoin a relevé que le poste comptable relatif à l'équipement lui semblait faible, il n'a pu en expliquer les raisons. On relève de surcroît qu'aucun des décomptes établis ne mentionne l'existence de ce paiement, sans que l'appelant n'ait protesté à ce moment. Ce dernier a en outre signé les bons de paiement sans émettre une quelconque réserve à cet égard. De plus, le prétendu versement de

200'000 fr. n'a aucune corrélation avec la clé de répartition des travaux d'équipement de la parcelle, ceux-ci ayant été devisés au 14 juin 2010 à 86'979 francs. En outre, dans le courrier daté par erreur du 30 mars 2010 et envoyé le 30 juin 2010 (P. 28), l'appelant a soutenu que la parcelle était vendue équipée, mais ne fait nulle référence explicite au prétendu paiement de 200'000 fr. à N._____, ce qu'il n'aurait pas manqué de faire si ce paiement était effectivement intervenu. On relève encore, avec les premiers juges, qu'il n'est pas vraisemblable qu'il ait pu être convenu, d'entente entre les parties, que cette somme devait servir au paiement des frais d'équipement et qu'aucune convention n'ait été établie, alors même que les rapports entre les parties ont été réglés par écrit dans leur intégralité, encore moins qu'aucune quittance n'ait été signée.

Enfin, par surabondance, la Cour de céans relève que même si cette somme avait par hypothèse été payée, encore faudrait-il démontrer que ce paiement était effectivement destiné au règlement de l'équipement du terrain, cette preuve n'ayant pas non plus été apportée. Ce moyen doit dès lors être rejeté.

5. En définitive, l'appel doit être rejeté en application de la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement doit être confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'793 fr. (art. 95 al. 1 et 2, 104 al. 1 et 105 al. 1 CPC; art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

L'appelant versera à l'intimée la somme de 3'500 fr. (art. 7 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6]) à titre de dépens de deuxième instance.

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 rejeté.

- II.** Le jugement est confirmé.

- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'793 fr. (deux mille sept cent nonante-trois francs), sont mis à la charge de l'appelant.

- IV.** L'appelant J. _____ doit verser à l'intimée G. _____ SA en liquidation la somme de 3'500 fr. (trois mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 2 avril 2014

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 Séverine Berger (pour J. _____),
- Me Jean-Franklin Woodtli (pour G. _____ SA en liquidation).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 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 :

- M. le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale.

La greffière :