

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 24 juin 2020

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
MM. Hack et Perrot, juges
Greffière : Mme Pitteloud

Art. 367 al. 1 et 368 al. 1 CO ; 8 CC ; 13 ORN ; 199 ss LR

Statuant sur les appels interjetés par **D.**_____, à [...],
demanderesse, et par **Y.**_____, à [...], défenderesse, contre le jugement
rendu le 24 janvier 2019 par la Chambre patrimoniale cantonale dans la
cause divisant les parties entre elles, la Cour d'appel civile du Tribunal
cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 24 janvier 2019, dont les considérants ont été adressés aux parties le 11 avril 2019, la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : les premiers juges ou la Chambre patrimoniale) a dit que la défenderesse Y._____ devait payer à la demanderesse D._____ la somme de 589'329 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 4 septembre 2013 sur 129'600 fr. et dès le 14 avril 2015 sur 459'729 fr. (I), a dit que la demanderesse D._____ devait payer à la défenderesse Y._____ 179'353 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 7 juillet 2013 (II), a dit que les frais judiciaires, arrêtés à 84'364 fr. 90, étaient mis à la charge de la demanderesse D._____ par 42'182 fr. 45 et à la charge de la défenderesse Y._____ par 42'182 fr. 45 (III), a dit que la défenderesse Y._____ rembourserait à D._____ la somme de 21'665 fr. 45 versée au titre d'avance de frais judiciaires (IV), a dit que la défenderesse Y._____ rembourserait à la demanderesse D._____ la somme de 1'269 fr. 50 versée au titre de frais (judiciaires, réd.) de la procédure de conciliation (V), a dit que les dépens étaient compensés (VI) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En droit, les premiers juges étaient appelés à statuer sur une demande de D._____ dirigée contre l'architecte Y._____, tendant au paiement des sommes correspondant aux loyers non perçus de la location d'une surface commerciale et au remboursement de l'acompte versé au titre d'honoraires, le plan établi par l'architecte n'ayant pas permis l'obtention de l'autorisation de construire un centre commercial. Ils étaient également appelés à statuer sur des prétentions reconventionnelles de l'architecte Y._____, tendant au paiement par D._____ de soldes d'honoraires relatifs à d'autres chantiers. Ils ont retenu que les parties avaient conclu un contrat d'architecte, qui devait être tenu pour un contrat d'entreprise dans la mesure où il portait sur l'élaboration de plans. Ils ont par ailleurs considéré que les prétentions de D._____ n'étaient pas prescrites, qu'Y._____ avait livré des plans affectés de défauts, que

l'avis des défauts avait été donné à temps, qu'Y._____ était en faute et que D._____ avait ainsi droit à des dommages-intérêts.

S'agissant du dommage consécutif au défaut, soit la perte locative liée au retard du chantier, les premiers juges l'ont arrêté sur la base de l'expertise économique mise en œuvre en cours d'instance. Ils ont retenu que si les prestations avaient été correctement fournies, l'ouverture du centre commercial aurait eu lieu le 4 septembre 2013 et ont ainsi alloué à D._____ des dommages-intérêts de 391'112 fr. pour le retard de location des locaux du rez-de-chaussée. Ils ont considéré en revanche qu'il n'était pas établi que D._____ aurait, si l'immeuble avait été construit plus rapidement, loué plus tôt les locaux du premier étage et n'ont rien alloué de ce chef. Ils ont également retenu que la situation économique s'était péjorée dès 2013, obligeant D._____ à revoir les loyers à la baisse. Sur cette base, les premiers juges ont alloué à D._____ 68'617 fr. de manque à gagner sur la location des locaux du rez-de-chaussée, mais n'ont rien alloué pour le premier étage, puisqu'il n'était pas établi que celui-ci aurait été loué plus tôt.

S'agissant des plans réalisés par l'architecte Y._____, les magistrats ont retenu qu'ils n'étaient d'aucune utilité, de sorte que le contrat avait valablement été résilié sur la base de l'art. 368 al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), que l'architecte n'avait pas droit au solde de ses honoraires et qu'elle devait rembourser l'acompte de 129'600 fr. qui lui avait été versé.

S'agissant des soldes d'honoraires pour d'autres travaux, au paiement desquels Y._____ avait reconventionnellement conclu, les magistrats ont considéré qu'il n'y avait pas lieu d'ordonner la compensation, puisque l'architecte avait pris des conclusions actives, et que ces montants étaient dus, l'expert-architecte ayant considéré que la méthode de calcul appliquée par Y._____ était conforme aux prestations prévues et que la réalité de ces travaux n'était pas contestée.

B. **a)** Par acte 27 mai 2019, Y._____ a interjeté appel du jugement du 24 janvier 2019, en concluant, avec suite de frais et dépens, à la réforme des chiffres I et II de son dispositif en ce sens que les conclusions de D._____ soient rejetées et que celle-ci doive lui payer les sommes de 179'353 fr. 45 avec intérêt à 5 % l'an dès le 7 juillet 2013, ainsi que de 96'120 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 21 décembre 2012.

Par réponse du 28 août 2019, D._____ a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de l'appel interjeté par Y._____.

b) Par acte du 27 mai 2019, D._____ a elle aussi interjeté appel du jugement entrepris, en concluant, sous suite de frais et dépens, principalement à la réforme du chiffre I de son dispositif en ce sens qu'Y._____ doive lui payer la somme de 1'374'992 fr. 75, subsidiairement de 1'301'761 fr. 10, plus subsidiairement de 1'145'778 fr., chaque fois avec intérêt à 5 % l'an dès le 4 septembre 2013, et à la suppression du chiffre II de son dispositif. Elle a également conclu à la réforme des chiffres III, IV et VI du dispositif du jugement en ce sens que les frais judiciaires soient mis à la charge d'Y._____, qu'Y._____ doive lui rembourser 71'629 fr. 40 à titre d'avance de frais judiciaires et qu'Y._____ doive lui payer de pleins dépens de première instance fixés à dire de justice. Subsidiairement, D._____ a conclu à l'annulation du jugement entrepris et au renvoi du dossier de la cause aux premiers juges pour nouveau jugement, et, encore plus subsidiairement, à la réforme du chiffre IV du dispositif du jugement entrepris en ce sens qu'Y._____ doive lui payer la somme de 29'446 fr. 95 à titre de remboursement d'avance de frais judiciaires.

Par réponse du 17 septembre 2019, Y._____ a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de l'appel interjeté par D._____.

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

1. Le 13 décembre 2000, D._____ a acheté la parcelle n° [...] du Registre foncier de la Commune de [...] pour le prix de 1'500'000 francs. Cette parcelle jouxte notamment les parcelles n°s [...], propriété du canton du Valais. Elle disposait d'une surface constructible au sol de 1'679 m².

Au début de l'année 2010, D._____ a projeté de construire un centre commercial sur la parcelle n° [...]. Avant de lancer le projet, elle a eu des contacts avec T._____ en vue de lui louer l'entier du rez-de-chaussée du futur centre commercial. T._____ a manifesté son intérêt à louer une surface de vente d'environ 1'500 m², ainsi qu'une surface de dépôt de 150 m².

D._____ envisageait également de louer la surface commerciale du premier étage, dès la fin des travaux, projetée alors à fin 2012. Elle a approché la chaîne [...], laquelle a manifesté son intérêt.

D._____ a alors - toujours au début 2010 - confié à Y._____ les prestations d'architecte relevant des phases « avant-projet », « projet de l'ouvrage » et « procédure de demande d'autorisation » selon le règlement SIA 102. Il était également prévu qu'Y._____ se charge de l'appel d'offres et de l'adjudication, ainsi que de la direction des travaux.

2. En février 2010, Y._____ a présenté à D._____ les contours du projet qu'elle envisageait, soit un centre commercial de deux niveaux ainsi qu'un parking souterrain d'une cinquantaine de places. Elle savait que T._____ était intéressée à louer une surface de vente de 1500 m² environ et un dépôt de 150 m².

D._____ a allégué que tout au long de l'exécution de son mandat, Y._____ savait qu'elle entendait mettre les nouvelles surfaces en location courant 2012 (cf. all. 104 de la demande du 9 juillet 2014). Entendus comme parties à l'audience du 2 novembre 2016, X._____ et S._____, respectivement administrateur président et administrateur

délégué de D._____, ont déclaré qu'il s'agissait de septembre 2013 - mais s'agissant de ce dernier, que les baux devaient être signés en septembre 2012, après l'obtention du permis de construire.

Y._____ a établi un avant-projet qu'elle a soumis pour préavis à la Commune de [...]. Le 17 juin 2010, la Commune a informé D._____ qu'elle préavisait favorablement à sa demande, pour autant que trois cent cinquante-quatre places de parc soient aménagées pour l'ensemble des commerces existants et nouveaux (les futurs locataires). Elle réservait toutefois le dépôt d'un dossier complet, la mise à l'enquête et les préavis des services concernés.

3. Le 25 août 2010, les parties ont rencontré des représentants de T._____ pour discuter des besoins de cette société pour le futur magasin de [...]. Le 21 septembre 2010, T._____ a demandé à D._____ s'il y avait un permis de construire pour le projet, quel était le planning et quand le contrat détaillé pourrait être signé. Le 23 septembre 2010, D._____ lui a répondu que la demande de permis de construire serait déposée en novembre 2010, que la construction pourrait commencer au plus tôt au printemps 2012 et qu'on pouvait compter sur une ouverture des commerces pour fin 2012. T._____ lui a fait savoir qu'elle comptait sur une ouverture à l'automne 2012, étant précisé qu'elle avait trois offres dans la région et qu'elle devait encore se décider.

4. Compte tenu des exigences de la Commune de [...] en matière de places de parc, Y._____ a revu son projet en prévoyant un centre commercial sur deux étages (rez-de-chaussée et premier étage) doté d'un parking souterrain de deux niveaux et d'un parking extérieur.

Le 18 octobre 2011, Y._____ a adressé à la Commune de [...] le dossier de mise à l'enquête, en précisant qu'il comportait deux changements principaux par rapport au dossier déposé pour préavis, soit la construction d'un deuxième sous-sol destiné au parking et l'affectation du premier étage en commerces plutôt qu'en fitness. La demande d'autorisation de construire mentionnait le début des travaux en mars

2012 et la date approximative d'occupation des locaux en décembre 2012. Il était indiqué que le bâtiment projeté était sis en bordure d'une route cantonale et d'une route communale et que la distance prévue pour l'alignement était de vingt mètres à compter de l'axe de la route.

Le 25 novembre 2011, J._____ a fait opposition.

5. Début 2012, D._____ a pris contact avec F._____ pour lui proposer la location de la surface commerciale du premier étage. F._____ a manifesté son intérêt.

Le 15 mars 2012, D._____ a transmis à T._____ un projet de contrat de bail (pièce 49 du bordereau du 9 juillet 2014) portant sur une surface de vente de 1'424 m² environ, prévoyant que le bail débuterait le « XXXXX 2013 » pour une durée de dix ans, avec renouvellement tacite de cinq ans en cinq ans. Le loyer de base équivalait à un pourcentage du chiffre d'affaires que réaliserait T._____, mais au moins à un loyer annuel de base indexé de 534'000 fr. hors taxes.

Par courriel du 17 avril 2012, D._____ a notamment indiqué à Y._____ qu'il était extrêmement important pour elle de finaliser l'accord avec les locataires.

Le 25 avril 2012, Y._____ a indiqué à D._____ qu'elle avait modifié les plans selon leurs discussions, en rappelant que les corrections portaient essentiellement sur la zone d'entrée et les exigences incendie. Le 12 juin 2012, Y._____ a adressé à l'administration communale de [...] des plans corrigés, en indiquant qu'ils remplaçaient les plans d'enquête du 18 octobre 2011. Y._____ a précisé que les modifications apportées concernaient la sécurité incendie, d'une part, et consistaient en des modifications mineures souhaitées par le maître de l'ouvrage (ajout d'un ascenseur de personnes, agrandissement de l'espace d'entrée et modification de l'escalier menant au premier étage).

6. En juillet 2012, D._____ a préparé un projet de contrat de bail pour F._____. Ce projet prévoyait une entrée en vigueur au 1^{er} mars 2013 et une durée de cinq ans, pour un loyer annuel de 473'256 fr. hors taxes, les locaux étant remis en l'état de gros œuvre, sans construction intérieure.

Le 4 juillet 2012, [...] a écrit à D._____, en indiquant qu'elle espérait de bonnes nouvelles concernant le permis et en lui faisant parvenir quelques propositions de modifications du bail. Le 19 juillet 2012, D._____ lui a transmis un descriptif et une répartition des travaux bailleur/locataire. Par courriel du 14 août 2012, elle lui a transmis un projet de bail modifié (pièce 56 du bordereau du 9 juillet 2014), prévoyant un loyer équivalant à un pourcentage du chiffre d'affaires, mais au moins à un loyer annuel indexé de 518'625 fr. hors taxes - avec l'indication « loyer 1'383 m² à Fr. 375 (HT) loyer échelonné ?? » (cf. art. 8.2, p. 5). Ce projet prévoyait que l'ouverture était prévue pour le 4 septembre 2013, l'objet loué étant remis douze semaines à l'avance. Il prévoyait en outre que « si l'ouverture ne [pouvait] pas avoir lieu jusqu'au 15 octobre 2013 » ensuite de la remise tardive de la surface par le bailleur, « une ouverture ne sera[it] que possible à partir du 1^{er} mars 2014 ». Ce contrat prévoyait également que si l'ouverture avait lieu après le 17 octobre 2013, le locataire aurait la possibilité de se départir du bail sans préjudice de tous dommages et intérêts. Enfin, le bail et le début du paiement du loyer devaient coïncider avec l'ouverture officielle (cf. art. 26, p. 13). Dans le courriel du 14 août 2012 (pièce 55 du bordereau du 9 juillet 2014), X._____, pour D._____, a indiqué accepter le principe du loyer échelonné. Ce courriel a été mentionné par l'expert économique V._____, qui a retenu en p. 8 de son rapport d'expertise du 29 janvier 2017 que le loyer prévu était échelonné, à respectivement 325 fr., 350 fr. et 375 fr. par mètre carré.

7. Le 13 août 2012, le Service des routes et des cours d'eau du Canton du Valais a émis un préavis négatif, relevant notamment que la rampe d'accès aux sous-sols de l'immeuble projeté empiétait sur la parcelle n° [...] propriété de l'Etat du Valais et dans l'alignement situé à

une distance de quinze mètres de l'axe de la route cantonale n° [...] [...] - Raccordement [...]. Il ressort de la note d'entretien prise par X. _____ le 30 août 2012 lors d'une rencontre entre les parties et des représentants des autorités cantonale et communale que D. _____ n'avait pas le droit de construire, même en sous-sol, à moins de quinze mètres de l'autoroute et que la rampe qui menait aux sous-sols empiétait cette limite de 3,5 mètres. Lors d'une réunion entre les parties le lendemain 31 août 2012, X. _____ a dit à Y. _____ que le préavis négatif constituait un sérieux problème et que le projet était bloqué, en précisant que cela handicapait les négociations avec T. _____. Le 6 septembre 2012, Y. _____ a demandé à l'autorité cantonale valaisanne de lui confirmer que le tronçon litigieux était bien « resté communal ». Le 12 septembre 2012, il lui a été répondu que le canton avait soumis à l'Office fédéral des routes (ci-après : OFROU) la proposition de reprendre le tronçon de route bordant le projet de D. _____ et qu'on attendait sa détermination, mais que les autorités cantonales avaient bon espoir que l'alignement à prendre en compte serait fixé à quinze mètres de l'axe de la route existante.

Le 18 septembre 2012, D. _____ a demandé à Y. _____ où elle en était avec les plans. Y. _____ lui a répondu le lendemain qu'elle avait à vrai dire un peu laissé de côté la correction des plans en attendant la décision de l'OFROU sur le statut futur du tronçon de la bretelle autoroutière.

Le 25 septembre 2012, le Services des routes et des cours d'eau a réitéré son préavis négatif. Le lendemain, il a confirmé à Y. _____ que l'alignement à prendre en compte pour son projet était définitivement fixé à une distance de quinze mètres de l'axe de la route existante, en accord avec l'OFROU.

8. Le 19 décembre 2012, D. _____ a adressé à Y. _____ un courriel dans lequel elle a notamment pris note que celle-ci avait une assurance responsabilité civile d'entreprise ; elle a indiqué qu'en fonction des pertes occasionnées par le retard pris sur la construction en lien avec une erreur professionnelle, elle se réservait le droit d'actionner l'assureur.

Le 20 décembre 2012, Y._____ a répondu notamment qu'elle était prête à apporter toutes les modifications nécessaires à son projet pour « répondre à l'opposition de l'OFROU », sans demande d'honoraires supplémentaires, mais que compte tenu des contraintes relatives à la parcelle, cela impliquerait une diminution des surfaces commerciales, à moins que l'option de réaliser un parking souterrain sur la parcelle voisine n° [...] entre en considération. D._____ a toujours refusé ces possibilités. Entendus à l'audience du 2 novembre 2016, ses représentants ont expliqué que la seconde impliquait de priver d'autres locataires de leurs places de parc et que la réduction des surfaces aurait compromis la rentabilité du projet.

9. D._____ n'a pas obtenu le permis de construire le projet immobilier conçu par Y._____. Entendue comme partie à l'audience du 8 novembre 2016, Y._____ a notamment déclaré que D._____ et elle avaient évoqué une période d'obtention du permis de construire aux alentours de l'été 2012, mais qu'il était évident pour tout le monde, notamment D._____, qu'il s'agissait d'une estimation sans garantie. Y._____ a confirmé avoir à plusieurs reprises indiqué à D._____ que la procédure d'autorisation pouvait durer des mois, voire des années. Egalement entendu comme partie, à l'audience du 2 novembre 2016, X._____ a admis qu'il était conscient que la procédure d'autorisation pouvait durer des mois voire des années, mais a précisé qu'Y._____ lui avait indiqué une obtention du permis de construire aux alentours de juin 2012.

10. Le 17 janvier 2013, X._____ a adressé à S._____ un courriel dont il ressort qu'il a expliqué à la représentante de T._____ qu'ils changeaient d'architecte, qu'ils espéraient obtenir le permis de construire pour le 30 juin 2013, que T._____ « reste chez nous » et que sa représentante proposait de faire figurer dans le bail une possibilité de se départir du contrat au début de 2015 si l'immeuble n'était pas construit et voulait qu'on lui garde les surfaces du rez-de-chaussée, pour le même loyer.

Par courrier du 22 janvier 2013, le conseil de D._____ a rappelé à Y._____ que la demande de permis de construire qu'elle avait déposée ne pourrait pas être admise, puisque le projet n'était pas conforme à la réglementation. Il indiquait que sa cliente subissait un préjudice important, que les acomptes versés pour ce projet, par 129'600 fr., l'avaient été à perte, et que D._____ ne pourrait pas construire dans le délai prévu, ce qui lui causerait un gain manqué manifestement supérieur au solde des honoraires qu'Y._____ réclamait pour les projets de [...], d' [...] et de [...]. Il a confirmé la résiliation de tous les mandats qui avaient été confiés à Y._____, résiliation qui selon lui avait été signifiée par oral le 17 décembre 2012.

11. Début 2013, D._____ a confié au bureau d'architecture F.D._____ (désormais P._____) le mandat d'établir un nouveau projet préservant les surfaces de vente et un parking souterrain à deux niveaux.

Le 8 avril 2013, F.D._____ a, pour le compte de D._____, déposé auprès de l'administration communale de [...] une demande d'ouverture d'enquête publique complémentaire du projet déposé par Y._____ le 18 octobre 2011 et de son complément du 12 juin 2012. Deux architectes de cette société, G._____ et O._____, entendus comme témoins à l'audience du 8 novembre 2016, ont déclaré qu'ils avaient en réalité fait un nouveau projet, car celui d'Y._____ ne correspondait pas à leur « culture de bureau ». G._____ a indiqué que le mandat initial était de rendre le projet d'Y._____ conforme ; O._____ a toutefois relevé avoir précisé que si c'était le projet refusé qu'il fallait travailler, « ils » ne le feraient pas. Il a indiqué que F.D._____ avait négocié avec la Municipalité de [...] pour qu'elle accepte de considérer la mise à l'enquête de leur nouveau projet comme un simple complément à la première demande de permis de construire, alors que ce n'était pas le cas.

12. Le 18 juillet 2013, D._____ a transmis à T._____ un contrat de bail débutant le 15 février 2015, ainsi que le descriptif des travaux, le manuel technique et les plans, la priant de signer les documents et de les lui retourner pour contre-signature. T._____ a signé le bail le 30 juillet

2013. Celui-ci porte sur des locaux commerciaux d'une surface de vente d'environ 1'404 m², des dépôts additionnels d'environ 110 m² et des dépôts sur le quai de livraison d'environ 29 m². Le bail était prévu pour débiter à l'ouverture du magasin, en principe le 15 février 2015, pour une durée de cinq ans, renouvelable deux fois par le locataire. Le loyer devait être calculé sur le chiffre d'affaires à raison de 7 %, mais était au moins de 472'980 fr. hors taxes pour la première année, de 508'080 fr. la deuxième année et de 543'180 fr. dès la troisième année.

13. Le 23 juillet 2013, le Service des routes, transports et cours d'eau du Canton du Valais a préavisé positivement au projet, en rappelant que l'alignement à prendre en compte (par rapport à la route cantonale, réd.) était fixé à une distance de quinze mètres.

Le 5 septembre 2013, l'administration communale de [...] a délivré le permis de construire. Ce permis mentionne notamment qu'en accord avec l'OFROU, le tronçon de route serait repris par l'Etat du Valais dès la mise en service fin juillet 2013 d'un giratoire, et que le préavis négatif de l'OFROU devenait ainsi caduc, l'alignement à prendre en compte pour le projet étant de quinze mètres. Elle a levé le même jour l'opposition de J._____.

D._____ a débuté les travaux de construction le même jour, soit le 5 septembre 2013. Entendus comme parties à l'audience du 2 novembre 2016, X._____ et S._____ ont indiqué que le centre commercial n'avait finalement été ouvert que le 1^{er} mars 2015, ce qui a été confirmé par l'expert V._____.

14. En novembre 2013, D._____ a établi un projet de contrat de bail avec la société I._____ pour les locaux du premier étage. Cette société a finalement renoncé à conclure un bail. En septembre 2014, D._____ a établi pour ces locaux un projet de contrat avec A._____, qui a également renoncé.

Le 2 avril 2015, D._____ et Z._____ ont signé un contrat portant notamment sur les locaux du premier étage. Le bail était prévu à partir du 15 mai 2015, jour de la livraison des locaux bruts, pour une durée de dix ans, le loyer et les charges étant dus à l'ouverture du magasin ou au plus tard le 1^{er} septembre 2015. Le loyer échelonné était de 348'000 fr. hors taxes pour la première année, de 389'400 fr. pour la deuxième année et de 429'000 fr. dès la troisième année. Le contrat prévoyait une participation du bailleur aux installations du locataire à hauteur de 630'000 francs. Le loyer a été payé dès le 1^{er} septembre 2015.

15. En cours d'instance, une expertise architecturale a été confiée à B._____. L'expert a rendu son rapport le 13 avril 2017 et un rapport complémentaire le 27 février 2018.

L'expert a retenu que, dans les plans initiaux, la rampe d'accès aux sous-sols de l'immeuble n'empiétait pas sur la parcelle n° [...] de l'Etat du Valais, mais que c'était le cas sur les plans modifiés du 12 juin 2012 pour le complément de mise à l'enquête. De même, sur ces plans, la rampe d'accès au sous-sol empiétait dans les quinze mètres de l'alignement de la « bretelle autoroutière ». Cette rampe d'accès n'était acceptable ni par les services de l'Etat, ni par la Commune de [...] et la demande de permis ne pouvait pas être admise. Selon lui, le problème était insoluble et on ne pouvait pas déplacer la rampe d'accès sans refaire tout le projet. Par ailleurs, deux monoblocs de climatisation dépassaient la hauteur maximale admise de la façade. Le projet situé en face comprenait lui aussi des superstructures qui semblaient dépasser la hauteur des façades autorisées selon le règlement communal, et il était possible qu'une dérogation ait été demandée sur ce point après la délivrance du permis de construire. Selon l'expert, si le défaut majeur de non-respect de l'alignement de quinze mètres avait pu être corrigé, « on peut penser » que la Commune de [...] aurait accepté les autres points non conformes (ad all. 74). B._____ a précisé que l'art. 49 ch. 2 du règlement communal des constructions et des zones (ci-après : RCCZ) de la Commune de [...] prévoyait que toute construction est interdite dans le retrait d'alignement, « y compris le sous-sol et les rampes d'accès aux

parcs souterrains » (ad all. 57). Dans son rapport complémentaire du 27 février 2018, l'expert B._____ a précisé que « l'empiètement d'environ [vingt-neuf centimètres] sur la parcelle de l'Etat du Valais [...] aurait pu être supprimé dans la réalisation, par un détail constructif [...] ». L'expert a ajouté qu'il n'avait pas confondu les deux alignements et que le problème insoluble résidait dans l'empiètement du sous-sol dans la zone de quinze mètres par rapport à la « bretelle autoroutière ».

L'expert a, en indiquant « c'est exact », confirmé que si Y._____ avait conçu un projet conforme à la réglementation, l'administration communale de [...] aurait délivré le permis de construire en été 2012 (ad all. 143). Il a également confirmé qu'Y._____ avait exécuté les obligations contractuelles lui incombant en relation avec le projet. Il a relevé qu'elle avait effectué l'avant-projet et l'estimation des coûts, le projet de l'ouvrage et la procédure de demande d'autorisation, soit les 21,5 % des prestations contractuelles. Ces prestations avaient été facturées. Il a encore mentionné qu'en plus de ces prestations, Y._____ avait lancé l'appel d'offres à des entreprises générales. S'agissant des honoraires relatifs au projet litigieux, l'expert a considéré qu'une retenue de 10 % se justifiait, dès lors que le permis de construire n'avait pas été octroyé. Selon l'expert la méthode de calcul était conforme aux prestations prévues et la retenue de 10 % était conforme à la norme SIA (ad all. 216).

Le rapport complémentaire a été requis par D._____, selon courrier du 29 mai 2017. S'agissant de la facturation par Y._____, il devait porter sur la réponse de l'expert à l'allégué 216, en lien avec la retenue de 10 % sur les honoraires.

16. Une seconde expertise, économique celle-là, concernant le dommage lié aux retards de location, a été confiée à V._____.

a) S'agissant du rez-de-chaussée, l'expert économique a confirmé que le loyer avait été facturé à T._____ à partir du 1^{er} mars 2015, alors que l'ouverture était selon lui prévue au 4 septembre 2013, ce

qui représentait un gain manqué en fonction de cinq cent quarante jours de loyer (ad all. 283). Pour ce faire, l'expert s'est référé notamment à l'annexe 6, soit à des explications complémentaires lui ayant été remises par D._____ en relation avec la date du 4 septembre 2013 qui ressortirait en particulier de la pièce 56 du bordereau du 9 juillet 2014, soit du projet de bail à loyer avec T._____. L'expert mentionne la pièce 56 dans son rapport d'expertise, pour en déduire « qu'un projet au 14 août 2012 a également été conclu ». Il se réfère également à d'autres pièces, notamment à la pièce 49 du bordereau du 9 juillet 2014, soit au projet de contrat de bail entre D._____ et T._____ du 15 mars 2012, en précisant que la date du 4 septembre 2013 n'y est pas mentionnée. Il évoque encore d'autres pièces, sans expliquer en quoi elles seraient déterminantes pour arrêter la date du 4 septembre 2013.

L'expert a retenu pour la première, la deuxième et la troisième année un revenu brut de respectivement 475'035 fr., 509'610 fr. et 544'185 fr., pour un résultat net de respectivement 267'719 fr., 257'363 fr. et 282'063 francs. Pour déterminer le dommage lié au retard, l'expert a additionné le revenu de la première année et celui de la deuxième année ramené à cent septante-cinq jours, pour un total de 391'112 fr. (267'719 fr. + 123'393 fr.).

L'expert a comparé (ad all. 305 ss) le revenu net qui serait selon lui issu du premier projet pendant cinq ans, soit 267'719 fr., 257'363 fr. puis trois fois 282'063 fr., à celui provenant du bail effectivement signé par T._____, de 254'160 fr., 237'553 fr., puis trois fois 262'628 francs. L'expert a retenu qu'il en résultait un manque à gagner de respectivement 13'559 fr., 19'810 fr., puis trois fois 19'435 fr., soit 91'674 fr. en tout. Compte tenu du fait que pour les cinq cent quarante premiers jours, le dommage était couvert par celui causé par le retard, il n'a pas pris en considération la première année et seulement cent nonante jours pour la deuxième année. Il a donc retenu un dommage lié à la diminution du loyer du rez-de-chaussée de 68'617 fr. (10'312 fr. + [3 x 19'435 fr.]). Pour ce faire, l'expert a comparé les résultats qui auraient découlé du projet d'Y._____ (cf. annexe 21/2 [recte : 21/1]) avec ceux

ressortant de l'immeuble effectivement construit, en prenant en référence les surfaces réellement louées et, pour les amortissements et les intérêts hypothécaires, les indications des coûts réels de construction selon le détail figurant en annexe 21/3. L'annexe 21/1 à son rapport (l'annexe 21/2 concerne le premier étage, réd.) est un tableau selon lequel le loyer perçu de T. _____ se serait élevé à 475'045 fr. la première année, à 509'610 fr. la deuxième année et à 544'185 fr. la troisième année, pour la location d'une surface de 1'596 m². Il est mentionné dans ce tableau que les 1'383 m² de surface de vente au rez-de chaussée devaient être loués au prix de 325 fr./m² la première année, respectivement de 250 fr./m² la deuxième année et de 375 fr./ m² la troisième année. S'agissant de l'annexe 21/3, elle mentionne un prix par mètre carré similaire à celui qui figure dans l'annexe 21/1 pour la location de la surface de vente au rez-de-chaussée, mais précise que cette surface s'élève à 1'404 m², la surface totale louée par T. _____ s'élevant à 1'543 m². S'agissant de la surface « quai de livraison + dépôt au rez », l'expert a indiqué un prix de 120 fr./m² dans les deux annexes. Ainsi, le loyer effectivement perçu s'est élevé à 472'980 fr. la première année, à 508'080 fr. la deuxième année et à 543'180 fr. la troisième année.

S'agissant des charges d'exploitation - calculées selon les mêmes pourcentages dans les deux annexes -, l'annexe 21/1, soit celle relative au projet d'Y. _____, mentionne que celles-ci se seraient élevées à 41'885 fr. la première année, à 43'960 fr. la deuxième année et à 46'034 fr. la troisième année. Selon l'annexe 21/3, soit celle relative à l'immeuble construit, ces charges se sont élevées à 43'636 fr. la première année, à 45'742 fr. la deuxième année et à 47'848 fr. la troisième année.

S'agissant des intérêts hypothécaires, l'annexe 21/1 (projet d'Y. _____) mentionne une somme de 34'760 fr. (0,65 %) chaque année. Elle indique un amortissement de 46'127 fr. pour la première année (1 %), puis de 92'255 fr. (2 %) les années suivantes. Cette annexe mentionne encore un impôt de 25 % chaque année. L'annexe 21/3, soit celle relative au projet effectivement réalisé, indique des intérêts hypothécaires de 40'076 fr. (0,65 %), par année. Elle mentionne un amortissement de

54'846 fr. (1 %) la première année, puis de 109'692 fr. (2 %) les années suivantes.

b) Pour le premier étage (ad all. 293), l'expert a considéré qu'on ne pouvait pas prendre en compte la date du 4 septembre 2013.

S'agissant de cet allégué, les constatations de l'expert sont en substance les suivantes :

En pp. 14 à 18 du rapport d'expertise, après avoir indiqué la date d'ouverture du 1^{er} mars 2013 mentionnée sur le projet de bail établi avec F.____ (cf. pièce 88 du bordereau du 13 avril 2015), l'expert se réfère à l'extrait du Registre du commerce de la société précitée et relève qu'elle est établie à [...] depuis 2006. L'expert mentionne par ailleurs des annexes, notamment l'annexe 6, soit les explications de D.____. Il fait en outre référence aux projets de bail avec I.____ et avec A.____ (cf. pièces 80 et 81 du bordereau du 13 avril 2015) et relève que l'acquisition d'A.____ par I.____ n'aurait « pas été forcément intéressante pour D.____ », référence étant faite à l'annexe 8, soit à une publication Facebook d'A.____, partagée par « [...]», dont il ressort qu'I.____ a acquis A.____ et qu'I.____ va réduire ses points de vente, en augmentant toutefois son personnel. L'expert mentionne ensuite le bail conclu avec Z.____ (cf. pièce 76 du bordereau du 13 avril 2015) et la date du 15 mai 2015, ainsi que des articles parus dans les journaux.

L'expert précise que « pour déterminer les 727 jours, [il] a examiné la situation du bail figurant à "l'allégué 76". L'expert comprend qu'on a pris en considération les 540 jours, respectivement les 542 jours déterminés pour le rez-de-chaussée pour T.____, auxquels on a rajouté la période du 1^{er} mars au 31 août 2015. L'expert obtient 540 + 184 jours => 724 jours ou respectivement 542 + 184 jours => 726 jours ».

L'expert « constate » par les explications fournies par D.____, que « le détail des démarches qui ont été entreprises » avec F.____ ont débuté en octobre 2011 pour se poursuivre jusqu'en juillet

2012. « Selon les indications qui figurent dans ces explications », les négociations auraient été interrompues « dès l'instant » où D. _____ avait appris qu'elle n'obtiendrait pas de permis de construire pour le projet d'Y. _____.

L'expert indique ensuite qu'« il est bien précisé que [F. _____] avait un intérêt d'agrandir sa surface qui était de 1'025 m² que cette dernière occupe toujours à [...]. Selon les indications qui ont été données à l'expert, [F. _____] louait en 2005 ces 1'025 m² à CHF 370.00/m². La proposition de location selon le calcul du dommage à CHF 473'250.00 pour 1'661 m² (dépôts et surface commerciale) était, de l'avis des représentants de D. _____, "jouable" ». L'expert mentionne la possibilité de « valoriser » le premier étage, puisqu'il est « visible depuis la route », le fait que le magasin de [...] de F. _____ « est l'un des meilleures de Suisse », relevant que ce magasin avait des difficultés à concilier le départ des locaux qu'il occupait en fonction du bail qui était en cours avec un autre propriétaire. D'autres éléments en faveur d'un déménagement étaient à prendre en compte, notamment le fait que la gestion de l'immeuble que F. _____ occupait n'était pas bonne.

L'expert se réfère ensuite au [...], qui pratiquerait des tarifs « beaucoup plus élevés pour ses locataires ». Après avoir fait mention du préavis négatif du 20 août 2012, l'expert se réfère à la date d'ouverture de T. _____ pour en déduire que le projet soumis à F. _____, avec une ouverture au 1^{er} mars 2013, n'était vraisemblablement pas réalisable. L'expert relève que « si l'on prend en considération les autres sociétés qui ont été contactées, notamment [A. _____] et [I. _____], on peut se réjouir que des dispositions n'ont pas pu être prises avec l'une ou l'autre de ces deux sociétés [...] », en examinant les indications figurent à « la pièce n° 8 » (*recte* : annexe 8). Il s'exprime ensuite sur les enseignes qui sont présentes au [...], dont certaines seraient également présentes dans un centre commercial à [...].

L'expert relève que selon les explications données par un représentant de F. _____, la décision de cette société de ne pas prendre

les locaux à bail était due à d'autres raisons que le retard, en particulier « à des relations un peu tendues » avec D._____ sur « un autre site commercial » et à des problèmes d'échéance de bail dans l'autre emplacement de [...]. L'expert mentionne ensuite un entretien avec Y._____, qui lui aurait indiqué que D._____ avait rencontré des problèmes à louer des surfaces commerciales en 2008 dans son projet « [...]» (parcelle n° [...] de la même zone commerciale) à [...]. L'expert renvoie encore à « toute la documentation qui lui a été remise » (cf. annexe 19) et au résultat de ses recherches sur l'évolution du marché immobilier (cf. annexe 15), soit notamment un document établi par une banque et un article de presse, relevant que la concurrence « fait rage » dans [...] où la densité de surfaces de vente est importante. L'expert conclut qu'autant la date du 4 septembre 2013 « paraissait envisageable » pour T._____, « autant cela semble moins probant » notamment pour F._____.

Dans une rubrique intitulée « déterminations de l'expert », V._____ mentionne que « l'expert proposait de prendre en référence le projet en pièce 78 [du bordereau du 13 avril 2015, soit un projet de contrat de bail à loyer du 12 juillet 2012 entre D._____ et F._____, réd.] mais en prenant en référence la date du 1^{er} mars 2014, soit un décalage de six mois avec la situation du rez-de-chaussée, et avec une proposition de [F._____] décalée du 1^{er} mars 2013 au 1^{er} mars 2014. Période retenue du 1^{er} mars 2014 au 31 août 2015, soit pour l'expert 549 jours et non pas 727 jours. Finalement, après les explications obtenues par la Direction de [F._____] , les difficultés du marché et la difficulté rencontrée pour le projet [...] en 2008, l'expert propose de ne retenir que la période du 15 février 2015, date d'ouverture prévue pour [A._____] et [I._____] , avec un loyer pour la période du 1^{er} mars 2015 au 31 août 2015, soit 184 jours, et non pas 727 jours ».

c) L'expert a proposé (ad all. 295 à 298, pp. 18 à 21) de retenir un loyer pour les surfaces commerciales du premier étage de 265 fr./m², soit une moyenne entre le prix proposé à F._____ et celui payé par Z._____, à partir duquel il a déterminé un loyer échelonné de 215 fr.,

puis de 240 fr., puis de 265 francs. Pour les dépôts, il a retenu 120 fr./m² (soit le montant proposé aux autres intéressés que F._____, à qui on avait proposé 200 fr./m²). Ainsi, l'expert a déterminé que le revenu brut pour les trois premières années serait respectivement de 330'990 fr., de 365'640 fr. et de 400'290 fr., et que le revenu net serait de respectivement 161'896 fr., 150'166 fr. et 174'920 francs. Il s'est enfin fondé sur le revenu net de la première année, ramené à cent huitante-quatre jours, pour fixer un dommage lié au retard de 81'613 francs.

S'agissant du dommage consécutif à la baisse de loyer (ad all. 335 à 343), pour le premier étage, l'expert a comparé les résultats financiers d'un premier projet de base - soit ceux résultant du projet de contrat de bail avec F._____ - et ceux résultant du bail effectivement passé avec Z._____. Dans un premier calcul, il a pris en considération un bail de cinq ans, tel qu'il aurait été proposé à F._____, I._____ ou A._____, et a amorti l'investissement de 630'000 fr. qu'a dû prendre à sa charge D._____ dans le cadre du bail signé avec Z._____ sur la durée du bail de cinq ans, soit 126'000 fr. par année.

L'expert a considéré que pour les cent huitante-quatre premiers jours, le dommage était déjà compris dans le dommage déterminé pour le retard de location du premier étage. Pour la première année, il a donc arrêté le dommage à 47'854 fr. ($[96'503 \text{ fr.} \times 181] / 365$), si bien qu'il a chiffré le dommage total lié à la diminution de loyer du premier étage à 443'722 fr. ($47'854 \text{ fr.} + 102'102 \text{ fr.} + [97'922 \text{ fr.} \times 3]$).

Dans un second calcul, l'expert a pris en considération un bail de dix ans, en amortissant l'investissement de 630'000 fr. sur dix ans, soit 63'000 fr. par année. L'expert a considéré que pour les cent huitante-quatre premiers jours, le dommage était déjà compris dans le dommage déterminé par le retard lié au retard de location du premier étage. Pour la première année, il a donc arrêté le dommage à 25'536 fr. ($[51'496 \text{ fr.} \times 181] / 365$), si bien qu'il a chiffré le dommage total lié à la diminution de loyer du premier étage à 505'950 fr. ($25'536 \text{ fr.} + 57'094 \text{ fr.} + [52'915 \text{ fr.} \times 8]$).

L'expert a proposé de prendre la moyenne des deux montants, ce dont il résulterait un dommage de 474'836 fr. ([443'722 fr. + 505'950 fr.] / 2).

Au total, l'expert économique est donc arrivé à un manque à gagner de 391'112 fr. pour le retard de location du rez-de-chaussée, de 81'613 fr. pour le retard de location du premier étage, de 68'617 fr. pour le manque à gagner sur le loyer du rez-de-chaussée, de 474'836 fr. pour le manque à gagner sur le loyer du premier étage, soit un total, en comptant encore le remboursement de l'acompte de 129'600 fr. versé à Y._____, de 1'145'778 francs. Il a précisé, s'agissant de l'acompte, qu'il fallait se référer au rapport de l'expert architecte.

d) Dans son rapport complémentaire du 8 août 2017, l'expert V._____ s'est référé à une autre étude établie par H._____ le 12 mars 2017 (cf. annexe au rapport d'expertise complémentaire), selon laquelle une grande quantité de surfaces sont arrivées sur le marché dans la zone commerciale de [...] à fin 2012 ; il y aurait ainsi eu pléthore de surfaces de vente en 2013, le marché aurait été sous pression en 2014 avec une suroffre importante ; durant l'année 2015, cette suroffre aurait été partiellement réduite dans la Commune de [...], l'offre restant toutefois importante. Le rapport de H._____ mentionne également qu'après une augmentation des surfaces de vente à partir de 2012, le taux d'offre a évolué fortement, ce qui a mis les loyers sous pression. Ainsi, le prix moyen au mètre carré dans la zone commerciale de [...] pour des surfaces commerciales de plus de 1000 m² est passé de 271 fr. en 2012 à 230 fr. en 2015, soit une diminution moyenne de 15 %. S'agissant de l'étude établie par H._____, l'expert a indiqué dans son rapport complémentaire que ce document « lui a[vait] été remis », sans autre précision. En bas de chaque page du rapport du 12 mars 2017 figurent les mentions « [...] » et « [...] - analyse de marché [...] ».

L'expert V._____ en a déduit de manière linéaire que le prix moyen au mètre carré était de 271 fr. en 2012, de 257 fr. en 2013, de 244

fr. en 2014 et de 230 fr. en 2015 (cf. question 2). Avec des loyers échelonnés, l'expert est arrivé à la conclusion que les loyers pouvant être perçus pour la période du 4 septembre 2013 au 31 août 2015 seraient, « si on se réfère aux méthodes qui ont été appliquées avec T._____] et notamment Z._____] », de 207 fr., 227 fr. et 257 fr. pour le rez-de-chaussée, ainsi que de 117 fr., 200 fr. et 223 fr. pour le premier étage.

e) L'expert B._____, s'agissant de l'allégué 375 de la duplique du 24 août 2015 selon lequel il y avait trop de centres commerciaux en suisse déjà en 2012, a quant à lui répondu que l'explosion des centres commerciaux ne datait pas de cette décennie, mais s'était généralisée à la fin du siècle dernier. S'il y avait eu un fléchissement et des interrogations légitimes dans des publications en 2012, force était d'admettre qu'en 2017 ce développement se poursuivait au détriment des centres villes. La croissance démographique surchargeant les routes et les mesures imposées par la « mobilité douce » dans les centres urbains faisaient que les centres commerciaux en périphérie étaient les nouveaux lieux d'achat de demain. Les « interrogations » mentionnées se réfèrent à des pièces produites par Y._____ (cf. pièces 118 et 119 du bordereau du 24 août 2015), soit à des articles de journaux datant de 2012, selon lesquels il y aurait eu déjà à l'époque trop de centre commerciaux. L'un de ces articles cite la société H._____.

17. Y._____ s'est également occupée, pour D._____, de trois autres projets à [...]. Elle a adressé à D._____ des factures pour ces travaux, qui ont partiellement été payées. Le solde de la note concernant l'agrandissement d'un immeuble à [...] s'élève à 108'000 francs. Celui concernant la réalisation d'un totem à [...] s'élève à 2'592 francs. Quant au solde afférent à un immeuble « [...], il est de 68'761 francs. Y._____ a aussi adressé à D._____, le 20 décembre 2012, une note d'honoraires pour le travail réalisé sur le projet litigieux. Cette facture mentionnait un solde en faveur d'Y._____ de 96'120 fr., compte tenu de l'acompte de 120'000 fr. déjà versé. Pour chacune de ces factures, l'expert B._____ a considéré que les honoraires d'architecte avaient été correctement

calculés tout en précisant qu'il ne connaissait pas le projet. Pour ce faire, l'expert s'est référé au pourcentage prévu par les normes SIA, à l'exception de la facture de 68'761 fr. 45 (ad all. 212), pour laquelle il s'est référé à un tarif horaire, en relevant que le calcul était conforme aux prestations SIA. S'agissant de l'acompte versé pour le projet litigieux, celui-ci s'élevait toutefois à 129'600 fr. (ad all. 101 admis).

18. a) Par demande du 9 juillet 2014 adressée à la Chambre patrimoniale, D._____ a conclu, sous suite de frais et dépens, au paiement par Y._____ de la somme de 1'035'600 fr. avec intérêt à 5 % dès le 4 septembre 2013.

Dans cet acte, D._____ a allégué qu'entre 2010 et 2012, le marché suisse du commerce de détail ne connaissait pas la crise (all. 142a), cette période étant propice à la conclusion de baux à loyer portant sur des surfaces de vente (all. 142b). De même, elle a allégué que faute de pouvoir disposer d'un permis de construire dès l'été 2012, elle n'avait alors pas été en mesure de conclure un bail portant sur la surface du premier étage (all. 142c), le marché suisse du commerce de détail ayant fortement ralenti depuis 2013 (all. 142d). D._____ a offert de prouver ces allégués par l'interrogatoire de X._____ et par celui de S._____. A l'audience du 2 novembre 2016, X._____ a confirmé le contenu des allégués précités, en précisant que l'ouverture du [...] en aout 2013 avait inondé le marché, que la conjoncture s'était dégradée et qu'ils avaient ainsi mis trois ans à louer la surface du premier étage. Quant à S._____, il a lui aussi confirmé ces allégués, en précisant que la crise était arrivée mi-2013-2014, ce qui leur avait fait craindre pour la location de leurs surfaces et que la négociation et la location du premier étage n'avait pu avoir lieu qu'au premier semestre 2015. Dans cette écriture, D._____ a allégué que si Y._____ avait conçu un projet conforme à la réglementation, l'administration communale de [...] aurait délivré le permis de construire en été 2012 (all. 143).

A l'audience du 2 novembre 2016, X._____ a déclaré que le loyer de T._____ était le même en 2015 que celui qui avait été négocié en 2012-2013, ceci sous réserve d'un échelonnement qui n'était pas prévu

au départ. Toujours selon X._____, pour les locaux du premier étage, les discussions portaient sur un loyer de 315 fr./m² pour des locaux bruts, alors qu'en 2015, Z._____ avait pu négocier le loyer à 200 fr. avec échelonnement jusqu'à 250 fr., et l'aménagement des locaux par le bailleur à hauteur de 630'000 francs (ad all. 272).

b) Par réponse du 11 décembre 2014, Y._____ a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par D._____ au pied de sa demande du 9 juillet 2014 et, reconventionnellement, au paiement par D._____ de la somme de 108'000 fr. avec intérêt à 5% dès le 29 novembre 2012, de 2'592 fr. avec intérêt dès le 1^{er} décembre 2012, de 68'761 fr. 45 avec intérêt dès le 21 décembre 2012 et de 96'120 fr. avec intérêt dès le 21 décembre 2012. Y._____ a invoqué la prescription contre les prétentions que faisait valoir D._____ contre elle et, subsidiairement, la compensation entre ces prétentions et les honoraires lui étant dus.

Dans cette écriture, Y._____ a notamment allégué que dans une lettre du 22 janvier 2013, D._____ avait indiqué vouloir refuser de payer le solde des honoraires dus pour les projets de [...] (all. 203 admis), que le solde des honoraires relatifs au chantier « [...] s'élevait à 1'800 fr. TTC (all. 204 et 205 admis) et que ces honoraires étaient justifiés et lui étaient dus par D._____ (all. 206). De même, elle s'est prévalue d'une facture de 2'592 fr. TTC pour un totem à [...] (all. 207 et 208 admis), cette facture étant justifiée et la somme de 2'592 fr. lui étant due par D._____ (all. 209). Elle a en outre allégué qu'une facture de 68'761 fr. 45 TTC avait été adressée à D._____ pour l'immeuble « [...] (all. 210 et 211 admis), cette facture étant justifiée et D._____ lui devant la somme de 68'761 fr. 45 (all. 212). Elle a encore allégué avoir adressé une facture relative au chantier de [...] (concernant le centre commercial, réd.) présentant un solde de 96'120 fr. (all. 214 et 215 admis), cette facture étant justifiée et D._____ lui devant la somme de 96'120 fr. (all. 216). Elle a offert la preuve par expertise s'agissant des allégués 206, 209, 212 et 216.

c) Par réplique du 13 avril 2015, D._____ a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet des conclusions reconventionnelles d'Y._____ et a modifié ses conclusions, celles-ci tendant désormais au paiement de de la somme de 1'842'979 fr. 45, avec intérêt à 5 % dès le 4 septembre 2013 sur 1'840'440 fr. 45 et dès le 13 avril 2015 sur 2'539 francs.

Dans cette écriture, D._____ a notamment allégué qu'après le refus du permis de construire, elle avait dû temporiser ses démarches de recherches proactives de locataires (all. 274) et avait dû reprendre les négociations et intervenir auprès de T._____ pour éviter que cette dernière se positionne sur un autre projet (all. 276). L'allégué 274 devait être prouvé par l'interrogatoire de X._____ et celui de S._____ ainsi que par le témoignage de K._____. Interrogé comme témoin à l'audience du 8 novembre 2016, le courtier K._____ a déclaré avoir « dû temporiser avec [T._____] pour qu'ils n'aillent pas voir ailleurs » mais avoir par ailleurs « toujours continué à chercher des locataires ». Ainsi, D._____ n'a pas cessé provisoirement de chercher un locataire après que le permis de construire n'a pas été octroyé (cf. *infra* consid. 8.4.2).

D._____ a en outre en substance allégué que si elle avait pu louer les locaux plus tôt, elle aurait pu en tirer un loyer supérieur (cf. en particulier all. 312, 318, 321, 326 et 342).

D._____ a également allégué qu'Y._____ avait abusé des rapports de confiance qui existaient entre les parties pour « gonfler » le montant de ses honoraires (all. 352). Ainsi, Y._____ aurait surévalué les heures nécessaires à l'accomplissement de ses mandats (all. 353). Elle a offert de prouver ces allégués par « ses » déclarations et par celles des « témoins » R._____ et S._____. A l'audience du 2 novembre 2016, S._____ a confirmé l'allégué 353 et a expliqué avoir demandé à R._____ d'examiner la facturation et la tarification d'Y._____ sur l'ensemble des mandats qu'elle avait eus pour D._____ et qu'il avait alors « ressenti un malaise », car d'après R._____, la tarification en régie d'Y._____ arrivait parfois à 210 fr. de l'heure là où elle aurait dû être de

120 fr. à 150 francs. Quant à R._____, consultant, il a déclaré à l'audience du 8 novembre 2016 qu'à ce moment-là D._____ était sa seule cliente et qu'il ne la représentait pas au moment du projet litigieux. S'agissant de la facturation, il a déclaré que le solde de 385'000 fr. correspondait à environ une année et demi à deux ans d'heures à temps plein au tarif de 150 fr. de l'heure, ce qui était impossible (ad all. 353).

Avec sa réplique, D._____ a produit un document du 10 décembre 2008 intitulé « calcul des honoraires d'architecte selon norme SIA 102-édition 2003, tarif 2008 » concernant le chantier d' [...], réalisé selon elle par le bureau [...] (cf. pièce 82). Selon ce document, le coût déterminant de l'ouvrage est de 6'700'000 fr. et le montant total d'honoraires pour ce projet est de 93'000 fr., dont 65'100 fr. d'honoraires pour Y._____, sur la base d'un tarif horaire de 150 francs. Elle a également produit un projet de contrat de bail du 6 novembre 2013 avec I._____ (cf. pièce 80) et un projet de contrat de bail du 18 septembre 2014 avec A._____ (cf. pièce 81).

d) Par duplique du 24 août 2015, Y._____ a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises contre elle par D._____.

Le 30 novembre 2015, D._____ a déposé des déterminations.

Des audiences ont été tenues les 2 et 8 novembre 2016 par la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale. Les parties ont déposé des plaidoiries écrites le 20 août 2018 et des déterminations les 11 et 16 octobre 2018.

En droit :

1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

Formés en temps utile, par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions de première instance est supérieure à 10'000 fr., les appels sont recevables.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit et 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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées ; Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., 2019, nn. 2 ss et 6 ad art. 310 CPC).

3. Appel d'Y._____

3.1 Sans se plaindre d'une constatation inexacte des faits, l'appelante Y._____ allègue tout d'abord une série de « faits essentiels », en pages 2 à 4 de son appel.

3.2 L'art. 311 al. 1 CPC impose au justiciable de motiver son appel. Il doit ainsi s'efforcer d'établir que la décision attaquée est entachée d'erreurs, que ce soit au niveau des faits constatés et/ou des conclusions juridiques qui en sont tirées. Il ne peut le faire qu'en reprenant la

démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens déjà présentés aux juges de première instance, si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée, ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et le grief doit être déclaré irrecevable (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_74/2018 du 28 juin 2018 consid. 3.2 ; TF 4A_218/2017 du 14 juillet 2017 consid. 3.1.2, SJ 2018 I 21 ; TF 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2, RSPC 2013 p. 29). La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_503/2018 du 25 septembre 2018 consid. 6.3 ; TF 5A_573/2017 du 19 octobre 2017 consid. 3.1 ; TF 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3, SJ 2012 I 231). Il en résulte que, lorsque l'appelant retranscrit ce qu'il considère être « les faits déterminants et établis », sans faire la moindre allusion à l'état de fait contenu dans le jugement attaqué et sans rien indiquer sur l'objet et le fondement de ses éventuelles critiques, cette partie du mémoire d'appel est irrecevable. Il n'appartient pas à l'autorité d'appel de comparer l'état de fait présenté en appel avec celui de la décision attaquée pour y déceler les éventuelles modifications apportées et en déduire les critiques de l'appelant (CACI 16 décembre 2019/665 consid. 4.2 ; CACI 21 novembre 2018/651 consid. 3.3 ; CACI 29 juin 2017/273 consid. 3.2 ; Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, 2018, n. 8.2.2 ad art. 311 CPC).

3.3 De manière générale, force est de constater qu'aux pages 2 à 4 de son appel, l'appelante ne fait qu'exposer sa version des faits, comme devant un juge de première instance, ce qui ne répond pas aux réquisits légaux et jurisprudentiels en matière de motivation. Il n'y a dès lors pas lieu de prendre en compte l'exposé des faits qui figure dans l'appel.

4.

4.1 L'appelante Y._____ reproche aux premiers juges d'avoir considéré qu'elle avait violé ses obligations de manière fautive. Selon l'appelante, on ne pourrait pas s'attendre à ce que des architectes, qui n'ont pas de formation juridique, connaissent tout le détail de l'ensemble des réglementations applicables à un projet, surtout lorsque celles-ci sont peu précises, voire sujettes à appréciation. L'élaboration d'un projet sujet à obtention d'un permis de construire présenterait toujours une part d'incertitude, qui correspond au risque qui doit être supporté par le maître de l'ouvrage. En particulier, dès lors qu'elle avait sollicité un préavis des autorités avant de finaliser le dossier en vue de l'enquête publique et que ce préavis était favorable, l'appelante fait valoir qu'on ne pouvait pas s'attendre à ce qu'elle procède à d'autres vérifications. Par ailleurs, la règle applicable relative à la distance à respecter par rapport à la route n'était selon elle pas claire du tout s'agissant des constructions souterraines. Se prévalant de l'arrêt TF 4C.421/2005 du 4 avril 2007 consid. 5.1 (*recte* : 5.2), l'appelante fait valoir qu'on ne pourrait pas affirmer de manière générale que des plans sont affectés de défauts en cas de refus du permis de construire. Pour le surplus, l'erreur concernant l'empiètement sur l'autre parcelle aurait été facile à corriger, référence étant faite au rapport d'expertise complémentaire du 27 février 2018 d'B._____.

De son côté, l'intimée D._____ relève que les règles relatives aux distances entre les constructions et les routes ne sont pas des normes secondaires dont un architecte pourrait ignorer l'existence. Par ailleurs la transgression par l'appelante des règles sur les distances ne serait pas de peu d'importance. S'agissant du préavis positif de la Commune, il n'aurait été donné que sous réserve des préavis futurs des services compétents. Les plans présenteraient en outre d'autres défauts. S'agissant enfin de la réglementation de droit public, qualifiée de peu claire par l'appelante, il lui aurait appartenu, le cas échéant, de se renseigner avant d'établir les plans.

4.2

4.2.1 L'entrepreneur a l'obligation de livrer un ouvrage exempt de défauts (cf. art. 367 al. 1 CO ; ATF 116 II 305 consid. 2c). Le défaut se définit comme la non-conformité de l'ouvrage par rapport au contrat, qu'il s'agisse de l'absence d'une qualité promise par l'entrepreneur ou de l'absence d'une qualité à laquelle le maître pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi (ATF 114 II 239 consid. 5a/aa). Dans la mesure où les plans sont des ouvrages, la responsabilité éventuelle de l'architecte relève des règles sur le contrat d'entreprise (ATF 134 III 361 consid. 5.1), la résiliation du contrat d'architecte global demeurant entièrement soumise aux règles du mandat, de sorte qu'il peut être résilié en tout temps (art. 404 al. 1 CO ; ATF 127 III 543 consid. 2a ; TF 4A_514/2016 du 6 avril 2017 consid. 3.1.1).

Dès lors que l'obligation de résultat de l'architecte consiste en la conception de plans, il assume une responsabilité en cas de mauvaise conception de ceux-ci. Les défauts des plans eux-mêmes sont considérés comme des défauts de l'ouvrage au sens des art. 367 ss CO (TF 4A_514/2016, déjà cité, consid. 3.1.1). Pour devoir des dommages-intérêts, l'architecte doit être en faute (art. 368 al. 1 *in fine* et al. 2, 2^e phrase, CO). Lorsque l'architecte planifie une construction, il est également tenu de connaître les prescriptions de droit public des constructions, en particulier la réglementation cantonale et communale de l'aménagement du territoire. Ainsi, lorsqu'il constitue le dossier de demande d'autorisation de construire, l'architecte doit prendre en considération la législation et la réglementation sur les forêts et les limites de construction prescrites (TF 4A_754/2011 du 20 avril 2012 consid. 4.1 et 4.3 ; Aebi-Mabillard, La rémunération de l'architecte, Thèse Fribourg 2015, p. 137). Il doit également connaître la pratique administrative et judiciaire en la matière, dans la mesure où cette pratique est pertinente pour l'exécution de ses prestations. Le projet établi doit en effet être conforme à la réglementation en vigueur, faute de quoi aucune autorisation de construire n'est délivrée (Aebi-Mabillard, op. cit., p. 137). Sous l'angle de l'utilité usuelle, le maître est en droit de s'attendre à ce que le projet d'un architecte puisse faire l'objet d'une autorisation de construire (Gauch, Der Verkvertrag, 6^e éd., 2019, n. 1422), ce qui ne signifie toutefois pas que les

plans soient nécessairement affectés d'un défaut en cas de refus du permis (TF 4C.421/2006 du 4 avril 2007 consid. 5.2).

4.2.2 Selon l'article 13 ORN (ordonnance sur les routes nationales du 7 novembre 2007 ; RS 725.111), la distance entre l'alignement et l'axe de la route, pour une route nationale de première classe, est de vingt-cinq mètres.

Selon l'art. 199 al. 1 LR (loi [valaisanne, réd.] sur les routes du 3 septembre 1965 ; RSV 725.1), les alignements déterminent les limites dans lesquelles les terrains sont ouverts de part et d'autre de la voie publique à la construction de bâtiments et autres ouvrages analogues. Ils sont déterminés par un plan approuvé par le Conseil d'Etat. L'art. 200 al. 1 LR, précise que s'agissant des routes nationales, la distance entre alignements est fixée conformément à la loi fédérale en la matière et aux dispositions fédérales et cantonales d'exécution. L'alinéa 2 de cette disposition prévoit que s'agissant des routes principales de plaine et de montagne appartenant au réseau complémentaire défini par la Confédération, la distance est en principe de trente mètres si la chaussée ne comporte que deux voies et en principe de quarante mètres si la chaussée est construite ou prévue à trois ou quatre voies.

Quant à l'art. 202 al. 1 LR, relatif aux routes cantonales, il dispose que lorsqu'elle n'est pas déterminée par un alignement ou que les alignements fixés par un plan antérieur à la loi sont reconnus insuffisants, la distance à observer le long des routes cantonales pour les constructions et autres ouvrages analogues est déterminée par rapport à l'axe de la chaussée et est, en principe, égale à la moitié de la distance entre alignements prévue à l'art. 200 LR.

Au moment de l'élaboration des plans par l'appelante, l'art. 49 ch. 2 RCCZ de la Commune de [...] disposait que toute construction était interdite dans le retrait d'alignement, y compris les constructions en sous-sol et les rampes d'accès aux parcs souterrains.

4.3 Les premiers juges ont retenu que les plans réalisés par l'appelante Y._____ n'étaient pas conformes à la réglementation applicable, puisque la distance de quinze mètres par rapport à l'axe de la chaussée à observer le long des routes cantonales pour les constructions, conformément à la LR et au RCCZ de la Commune de [...], n'avait pas été respectée. En outre, comme relevé par l'expert B._____, les plans réalisés par l'appelante comprenaient d'autres problèmes, notamment s'agissant de la hauteur de la façade Ouest. De plus, les plans de l'appelante empiétaient sur la parcelle n° [...], propriété de l'Etat du Valais. Ainsi, les plans, tels que réalisés par l'appelante, n'avaient pas permis à l'intimée d'obtenir le permis de construire. Les premiers juges ont relevé que selon l'expert B._____, l'empiètement du sous-sol constituait un problème insoluble et il n'était pas possible de déplacer la rampe d'accès au parking souterrain sans refaire tout le projet. L'expert avait confirmé que si l'appelante avait conçu un projet conforme à la réglementation, l'administration communale de [...] aurait délivré le permis de construire en été 2012. Il convenait donc de retenir que les plans du 12 juin 2012 réalisés par l'appelante étaient défectueux au sens des art. 367 ss CO.

4.4 Il n'est guère contestable qu'un architecte n'engage pas nécessairement sa responsabilité lorsque les plans qu'il a élaborés ne permettent pas d'obtenir une autorisation de construire. L'octroi d'un permis de construire dépend en effet de règles qui peuvent être d'une grande complexité et il n'est pas rare que la question doive être tranchée par le Tribunal fédéral. Cela ne signifie évidemment pas, toutefois, qu'on ne puisse jamais imputer le refus d'un permis de construire à une faute de l'architecte. A cet égard, il convient d'examiner quelle est la raison du refus et notamment si celle-ci a trait à des règles dont on peut légitimement s'attendre à ce que l'architecte les connaisse et les prenne en compte. La réglementation en matière de limites par rapport à la route - y compris la réglementation communale - fait clairement partie des règles de base dont le maître de l'ouvrage peut légitimement attendre qu'elles soient respectées par l'architecte. L'appelante cite d'ailleurs elle-même, comme règle dont l'architecte doit tenir compte, la distance à

respecter par rapport à une limite forestière (cf. appel, p. 5). On ne voit pas en quoi il devrait en aller différemment en matière de distance d'inconstructibilité par rapport à une route. Ceci signifie que si ces règles ne sont pas respectées, l'ouvrage est affecté d'un défaut. De plus, l'irrespect de ces règles constitue à n'en pas douter une faute professionnelle grave de l'architecte.

Au moment de l'élaboration des plans par l'appelante, le tronçon concerné faisait partie d'une bretelle autoroutière et était ainsi classé comme route nationale. Conformément à l'art. 13 ORN, la distance à respecter était donc en principe de vingt-cinq mètres. Ce tronçon a été repris par le canton du Valais à fin juillet 2013 – après le dépôt des plans de l'appelante –, et le service compétent a considéré alors que la distance à respecter n'était plus que de quinze mètres (cf. art. 200 al. 2 et 202 al. 1 LR), selon ce qui ressort de l'autorisation de construire du 5 septembre 2013. C'est en raison d'un empiètement sur une distance de quinze mètres et non de vingt-cinq mètres que le permis de construire le projet selon les plans de l'appelante n'a pas été octroyé, de sorte que le changement d'affectation du tronçon n'a en rien affecté le sort du projet. D'ailleurs, dans son préavis négatif du 13 août 2012, le Service des routes et des cours d'eau du Canton du Valais indiquait déjà une distance de quinze mètres. Lors de l'entretien du 30 août 2012 avec les représentants des autorités cantonale et communale, les parties avaient été informées que l'intimée n'avait pas le droit de construire, même en sous-sol, à moins de quinze mètres de la route. Le 26 septembre 2012 le service compétent avait encore confirmé à l'appelante que l'alignement à prendre en compte pour son projet était définitivement fixé à une distance de quinze mètres de l'axe de la route existante, en accord avec l'OFROU.

Ainsi, c'est bien une distance de quinze mètres qui devait être respectée. L'appelante ne conteste du reste pas que la distance à respecter était de quinze mètres et qu'elle ne l'a pas respectée. On relèvera qu'il s'agissait dans tous les cas d'une distance minimale, dès lors que la distance à respecter avant la reprise du tronçon par le canton était en principe de vingt-cinq mètres. Contrairement à ce que soutient

l'appelante, il était tout à fait clair, au vu de la teneur de l'art. 49 ch. 2 RCCZ de la Commune de [...] – qu'il lui appartenait de consulter – que la distance à respecter concernait également les constructions souterraines, ce qui a été confirmé par les autorités à l'entretien du 13 août 2012 et relevé par l'expert B._____. Il était donc clair que le projet, y compris sa partie souterraine, ne pouvait pas empiéter sur un alignement d'au minimum quinze mètres depuis la route. A cela s'ajoute encore que, comme le relève l'intimée, il incombait à l'appelante de prendre des renseignements auprès des autorités si celle-ci estimait les normes applicables peu claire. Force est dès lors de constater qu'en méconnaissant la réglementation en matière de limites par rapport à la route, l'appelante a commis une faute.

L'argument selon lequel l'appelante avait demandé le préavis de la Commune est sans pertinence. En effet, dans ce préavis, la Commune réservait le dépôt d'un dossier complet, la mise à l'enquête et les préavis des services concernés. De plus, le projet a été modifié après le préavis, puisqu'initialement il n'était prévu qu'un étage en sous-sol. L'empiètement sur la parcelle n° [...] de l'Etat du Valais n'est d'ailleurs apparu qu'avec la modification du projet déposé le 12 juin 2012 et même si l'expertise architecturale n'est pas absolument claire à ce sujet, il apparaît à sa lecture que l'empiètement sur la zone inconstructible de quinze mètres depuis la route n'est apparu que dans le cadre du projet modifié.

Il ressort certes du rapport d'expertise du 13 avril 2017 d'B._____ et de son complément du 27 février 2018 que l'erreur d'empiètement sur une autre parcelle et les autres irrégularités alléguées étaient de relativement peu d'importance et qu'elles auraient pu être corrigées, respectivement que la Commune aurait pu accorder le permis de construire malgré leur existence. Toutefois, ces moyens, au regard de ce qui précède, sont inopérants. En effet, le principal défaut du projet faisait que celui-ci ne pouvait pas être accepté en raison du non-respect de la distance à la route. Ce défaut résulte d'une faute de l'appelante,

ouvrant la possibilité pour l'intimée de lui réclamer des dommages-intérêts.

5.

5.1 L'appelante Y. _____ conteste la quotité du dommage retenu. Elle fait valoir que, dans l'hypothèse la plus favorable à l'intimée, le permis de construire n'aurait pu être obtenu qu'en septembre 2012 - hypothèse qu'elle qualifie d'ailleurs d'irréaliste. Il serait plus probable selon elle que le permis ait été délivré à fin 2012. Le permis ayant été en définitive obtenu le 5 septembre 2013, une perte locative pour le rez-de-chaussée ne pourrait être prise en compte que pour une période d'un an au maximum. Par ailleurs, l'appelante soutient qu'il appartenait à l'intimée D. _____ de réduire son dommage, si bien qu'elle aurait pu résilier le contrat qui les liait et mandater le bureau F.D. _____ déjà en septembre 2012. De plus, J. _____, qui avait formé opposition, aurait pu interjeter un recours contre l'autorisation de construire si celle-ci avait été délivrée, ce qui aurait été susceptible de prolonger la procédure.

Pour sa part, l'intimée soutient que ce serait à raison que les premiers juges ont tenu compte de la date du 4 septembre 2013 pour calculer la perte de location du rez-de-chaussée. Elle en veut notamment pour preuve le fait que T. _____ est demeurée intéressée à conclure un contrat de bail jusqu'à l'ouverture effective en 2015 alors que l'ouverture était initialement prévue en septembre 2012 et le fait qu'elle a transmis à T. _____ un projet de contrat de bail prévoyant une ouverture pour fin 2012 le 15 mars 2012, respectivement un projet prévoyant une ouverture le 4 septembre 2013 le 14 août 2012. De même, elle se réfère au projet de contrat de bail qu'elle avait préparé à l'attention de F. _____ en juillet 2012, mentionnant une ouverture prévue le 1^{er} mars 2013. Par ailleurs, la demande d'autorisation du 18 octobre 2011 mentionnait un début des travaux en mars 2012 et une date approximative d'occupation des locaux en décembre 2012. En outre, selon le planning fixé par l'appelante elle-même, prévoyant une durée des travaux de dix mois, les locaux auraient

pu être occupés au plus tard en avril 2013. De plus, le délai pour résilier le contrat de mandat n'aurait pas été excessif.

5.2

5.2.1 Le dommage juridiquement reconnu réside dans la diminution involontaire de la fortune nette ; il correspond à la différence entre le montant actuel du patrimoine du lésé et le montant qu'aurait ce même patrimoine si l'événement dommageable ne s'était pas produit. Le dommage peut se présenter sous la forme d'une diminution de l'actif, d'une augmentation du passif, d'une non-augmentation de l'actif ou d'une non-diminution du passif (ATF 132 III 359 consid. 4 ; ATF 129 III 18 consid. 2.4 ; ATF 129 III 331 consid. 2.1).

5.2.2 Le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées (art. 157 CPC). L'appréciation *in concreto* de la valeur probante d'une expertise ressortit au fait. Le juge n'est en principe pas lié par le résultat d'une expertise judiciaire. S'il apprécie librement la force probante d'une expertise, le juge du fait ne peut toutefois s'écarter des conclusions de l'expert sur des éléments ressortissant de sa compétence professionnelle que pour des motifs importants qui doivent être indiqués. Il lui appartient dès lors d'examiner, au regard des autres preuves et des observations des parties, si des objections sérieuses mettent en doute le caractère concluant de l'expertise sur des points essentiels. En d'autres termes, le juge qui ne suit pas les conclusions de l'expert n'enfreint pas l'art. 9 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101) lorsque des circonstances bien établies viennent en ébranler sérieusement la crédibilité (ATF 138 III 193 consid. 4.3.1 ; ATF 136 II 539 consid. 3. ; ATF 133 II 384 consid. 4.2.3 ; ATF 132 II 257 consid. 4.4.1 ; ATF 130 I 337 consid. 5.4.2 ; TF 4A_51/2019 du 14 mai 2019 consid. 5.1). Des justes motifs pour s'écarter de l'expertise peuvent être réalisés lorsque l'expertise ne satisfait pas aux exigences de qualité imposées par la loi, notamment lorsqu'elle est lacunaire, peu claire ou insuffisamment motivée (TF 4A_177/2014 du 8 septembre 2014 consid. 6.2). Le juge peut notamment s'écarter d'une expertise lorsque celle-ci contient des contradictions, lorsqu'une

détermination de son auteur vient la démentir sur des points importants, lorsqu'elle contient des constatations factuelles erronées ou des lacunes, voire lorsqu'elle se fonde sur des pièces dont le juge apprécie autrement la valeur probante ou la portée (ATF 110 Ib 42 consid. 2 ; ATF 101 Ib 405 consid. 3b/aa).

5.3 Les premiers juges ont retenu que l'intimée D._____ comptait sur l'octroi de l'autorisation de construire aux environs de l'été 2012. Du fait de la non obtention du permis de construire le projet conçu par l'appelante Y._____, l'intimée n'avait pas été en mesure de conclure avec T._____ le bail objet du projet du 14 août 2012 et n'avait pas été en mesure d'ouvrir son centre commercial le 4 septembre 2013, ni de louer à cette date les locaux du rez-de-chaussée. Les magistrats se sont fondés sur l'expertise économique et ont pris en compte un manque à gagner sur une période du 4 septembre 2013 au 1^{er} mars 2015.

5.4 En l'espèce, il y a lieu de déterminer la date à laquelle l'intimée D._____ aurait pu remettre à bail les locaux du rez-de-chaussée si les plans de l'appelante Y._____ n'avaient pas été entachés de défauts. Ensuite du dépôt de la demande de permis de construire par la société F.D._____ le 8 avril 2013, l'autorisation de construire a été délivrée le 5 septembre 2013 par l'administration communale de [...], après que le service compétent a préavisé positivement le projet le 23 juillet 2013. Ainsi, la procédure d'autorisation de construire a duré cinq mois. On relèvera que l'opposition formée par J._____, qui a été levée à l'occasion de l'octroi de l'autorisation de construire, n'a pas été suivie d'un recours. Il n'est dès lors pas établi qu'un recours aurait été interjeté - et que la procédure en aurait été rallongée - contre l'autorisation de construire si celle-ci avait été octroyée sur la base des plans dessinés par l'appelante. Le loyer a été payé pour les locaux du rez-de-chaussée à partir du 1^{er} mars 2015, soit un an et demi, à quelques jours près, après l'obtention du permis de construire. En tout, cela fait, à huit jours près, un an et onze mois.

L'appelante avait déposé le dossier de mise à l'enquête le 18 octobre 2011. Toutefois, ce projet a été modifié, d'une part pour des raisons liées aux normes en matière de protection contre l'incendie et d'autre part en raison de changements demandés par l'intimée. L'appelante a donc déposé des plans corrigés le 12 juin 2012. Il n'est nullement établi - ni même allégué - que les modifications qui ont dû être apportées en matière de protection contre l'incendie résultaient d'une faute de l'appelante et celle-ci ne saurait se voir reprocher des modifications demandées par l'intimée. Il n'y a donc pas lieu de tenir compte de la date du 18 octobre 2011. L'argumentation de l'intimée selon laquelle la demande d'autorisation initiale du 18 octobre 2011 mentionnait le début des travaux en mars 2012 et la date approximative d'occupation des locaux en décembre 2012 n'est dès lors pas pertinente. La procédure de mise à l'enquête et les travaux de construction menés par F.D. _____ - pourtant débutés immédiatement - ont pris plus longtemps que les prévisions de l'appelante.

En tenant compte d'une durée équivalente de cinq mois, on doit admettre que le permis aurait été délivré à peu près à mi-novembre 2012, soit dix mois avant que le permis soit réellement délivré. Si on tient compte de la durée d'un an et onze mois entre le dépôt de la demande et la mise en location, on peut retenir que, si les plans n'avaient pas été entachés de défauts, les locaux du rez-de-chaussée auraient pu être loués à compter du 1^{er} mai 2014, à douze jours près. On ne voit pas pour quelle raison la durée eût été inférieure si l'autorisation de construire avait été obtenue sur la base des plans de l'appelante. On doit retenir que les défauts entachant les plans ont retardé de dix mois la mise en location des locaux du rez-de-chaussée. Ainsi, il faut s'écarter de l'expertise de l'architecte B. _____, qui s'est contenté de répondre « c'est exact » à l'allégué 143 selon lequel, sans défauts des plans, le permis de construire aurait été délivré en été 2012.

L'expert V. _____ a certes retenu la date du 4 septembre 2013. Mais pour ce faire, l'expert ne s'est pas référé à la durée de la procédure d'obtention du permis de construire ni à celle des travaux.

L'expert s'est en particulier appuyé sur les explications de l'intimée (cf. annexe 6), laquelle s'était référée au projet de contrat de bail du 14 août 2012 (cf. pièce 56 du bordereau du 9 juillet 2014). Or, ce projet de contrat, dont se prévaut d'ailleurs l'intimée dans sa réponse à l'appel, mentionnait certes une ouverture le 4 septembre 2013, mais il indiquait également qu'en cas d'ouverture après le 15 octobre 2013, une ouverture ne serait possible qu'à partir du 1^{er} mars 2014. Il n'y a dès lors rien à en déduire. Pour le surplus, l'expert s'est référé à des pièces, notamment la pièce 49 du bordereau du 9 juillet 2014, tout en précisant que la date du 4 septembre 2013 n'y était pas mentionnée. Force est ainsi de constater que l'expert a retenu la date du 4 septembre 2013 sur la base des explications de l'intimée, de sorte que les premiers juges auraient dû s'écarter du rapport d'expertise sur ce point.

Au vu de la durée de la procédure d'autorisation de construire, il n'y a aucune raison de retenir que la location des locaux par T. _____ serait intervenue plus tôt que le 1^{er} mai 2014 si les plans déposés le 12 juin 2012 n'avaient pas été entachés de défauts. Le fait que T. _____ soit demeurée ou non intéressée à conclure un bail ou que l'intimée ait préparé un projet de bail en mars 2012 mentionnant une date de location à fin 2012, puis autre projet en août 2012 fixant ce début au 4 septembre 2013, respectivement un projet de bail en juillet 2012 mentionnant une ouverture au 1^{er} mars 2013, ne sont pas de nature à démontrer que si l'appelante avait satisfait à toutes ses obligations, l'ouverture aurait pu avoir lieu à ces dates. On relèvera qu'on ne peut pas, comme le fait l'appelante, reprocher à l'intimée d'avoir tardé à résilier son mandat, puisqu'il était normal que celle-ci attende de l'appelante qu'elle règle les problèmes. On sait à présent, par l'expertise architecturale, que ceux-ci ne pouvaient pas être réglés - il était nécessaire de reprendre tout le projet - mais l'intimée, sur le moment, ne pouvait pas le savoir.

Par conséquent, la perte locative doit être calculée à compter du 1^{er} mai 2014 et pas du 4 septembre 2013 (cf. *infra* consid. 6.4.3)

6.

6.1 L'appelante Y._____ fait grief aux premiers juges d'avoir retenu que l'intimée D._____ subissait un dommage du fait de la diminution des loyers des locaux du rez-de-chaussée. Il ne serait en particulier pas établi que la situation se serait dégradée en 2013, l'expert B._____ ayant confirmé qu'il y avait eu fléchissement en 2012, mais que le développement s'était ultérieurement poursuivi. Selon l'appelante, il était plus facile de conclure un bail favorable en 2013 qu'en 2012.

De son côté, l'intimée D._____ fait valoir que la baisse des loyers des surfaces commerciales serait établie et aurait entraîné pour elle un gain manqué conséquent.

6.2

6.2.1 L'autorité d'appel ne traite en principe que les motifs invoqués, dans la mesure où le vice juridique n'est pas manifeste (ATF 144 III 394 consid. 4.1.4, JdT 2019 II 147 ; ATF 142 III 413 consid. 2.2.4, JdT 2017 II 153, TF 5A_635/2015 du 21 juin 2016 consid. 5.2 ; TF 4A_258/2015 du 21 octobre 2015 consid. 2.4.3.), mais elle peut revoir l'ensemble du droit applicable et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (cf. *supra* consid. 2) ; elle dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2, RSPC 2016 p. 46 ; cf. ég. Colombini, op. cit., n. 2.2 ad art. 310 CPC).

6.2.2 Une expertise privée n'a pas valeur de moyen de preuve mais de simple déclaration de partie (ATF 140 III 24 consid. 3.3.3, JdT 2016 II 308 ; ATF 132 III 83 consid. 3.6 ; TF 4A_286/2011 du 30 août 2011 consid. 4, RSPC 2012 p. 116). Dès lors qu'elle n'est en principe produite que si elle est favorable au mandant et que son auteur est dans un rapport de fidélité avec le mandant qui le rémunère, elle doit être appréciée avec retenue. Cela vaut également lorsqu'elle est établie par un spécialiste établi et expérimenté, qui fonctionne par ailleurs comme expert judiciaire (ATF 141 IV 369 consid. 6.2 ; Colombini, op. cit., n. 1.4.1 ad art. 184 CPC).

6.3 Les premiers juges ont retenu que le marché suisse du commerce de détail ne connaissait pas de crise entre 2010 et 2012, cette période étant propice à la location des surfaces de vente, et que ce commerce avait fortement ralenti en 2013. Dans la zone de [...], la période était favorable en 2012, puis le marché s'était péjoré courant 2013 avec notamment l'ouverture du [...], ce qui aurait compliqué la recherche de locataires pour l'intimée D._____. Ainsi, après plusieurs mois de recherches sans résultat, l'intimée aurait dû revoir ses loyers à la baisse. Ils ont considéré que sans les plans défectueux de l'appelante Y._____, l'intimée aurait pu louer les locaux du rez-de-chaussée à T._____ plus tôt et pour un loyer plus élevé. Dès lors que l'expert V._____ avait confirmé que la diminution de loyer pour la location du rez-de-chaussée devait être calculée sur une durée de mille deux cent huitante-cinq jours et qu'il n'y avait pas de raison de ne pas suivre son calcul, il convenait de retenir un dommage de 68'617 fr. dû par l'appelante à l'intimée.

6.4

6.4.1 En l'espèce, l'intimée a allégué que si les locaux avaient pu être remis à bail plus tôt, elle en aurait tiré un loyer supérieur. Sur cette question, les premiers juges n'ont fait que suivre l'expert économique. Dans son rapport complémentaire du 8 août 2017, l'expert V._____ a déterminé, en se basant sur l'étude réalisée par H._____, que le prix moyen au mètre carré dans la zone commerciale de [...] était de 271 fr. en 2012, de 257 fr. en 2013, de 244 fr. en 2014 et de 230 fr. en 2015. Si l'expertise économique retient une baisse des prix, l'expertise de l'architecte B._____ va plutôt dans le sens contraire (ad all. 375). A tout le moins est-il beaucoup moins affirmatif, dans la mesure où il mentionne un fléchissement et des interrogations en 2012, cet épisode étant apparemment pris dans une croissance constante qui ne date pas de cette décennie. S'agissant de l'expertise économique, l'expert V._____ s'est à cet égard uniquement fondé sur un autre rapport du 12 mars 2017, qui lui avait « été remis ». Au pied de chaque page de ce dernier rapport figurent les mentions « [...] » et « [...] - analyse de marché [...] ». L'expert s'est donc borné à reprendre une expertise privée réalisée en cours de procès

pour l'intimée. Son rapport complémentaire du 8 août 2017 n'a donc pas plus de valeur qu'une expertise privée. En définitive, la prétendue péjoration du marché et le fait que l'intimée aurait dû revoir ses loyers à la baisse, tels que retenus par les premiers juges, ne ressortent ainsi que des affirmations de l'intimée et d'un rapport établi à sa demande, qu'elle a remis à l'expert V._____. Contrairement à ce qui figure dans l'état de fait de première instance, ces derniers éléments n'ont dès lors pas été retenus par la Cour de céans.

6.4.2 S'agissant des locaux du rez-de-chaussée, il y a lieu de constater que contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, T._____ n'a finalement pas pris les locaux à bail pour un loyer plus faible que celui initialement convenu. X._____ a lui-même déclaré, à l'audience du 2 novembre 2016, que le loyer de F.D._____ était le même en 2015 que celui qui avait été négocié en 2012-2013, « ceci sous réserve d'un échelonnement qui n'était pas prévu au départ ». Or, contrairement aux déclarations de l'administrateur, l'échelonnement était prévu dès le départ, puisqu'il a lui-même adressé à T._____ le courriel du 14 août 2014 dans lequel il a indiqué accepter le principe du loyer échelonné. Ce courriel a d'ailleurs été repris par l'expert V._____, qui a retenu que le loyer prévu était échelonné, à respectivement 325 fr., 350 fr. et 375 francs. V._____ a retenu que les prix au mètre carré avaient progressivement baissé à partir de 2013 compris. En comparant les résultats ressortant du premier projet de bail avec T._____ avec ceux ressortant du bail à loyer qui a été conclu, l'expert a retenu que l'intimée avait subi un dommage de 68'617 francs. Or, force est de constater que l'expert a tenu compte d'un prix de location au mètre carré identique dans les deux scénarii (cf. annexe 21/1 et 21/3 du rapport d'expertise), soit le loyer échelonné précité. Pour le quai de livraison et les dépôts, il a retenu, dans les deux hypothèses et pour chacune des années concernées, le prix de 120 fr./m². Ainsi, le manque à gagner établi à 68'617 fr. ne découle pas d'un loyer au mètre carré qui aurait finalement été inférieur.

Le revenu locatif retenu pour le projet de l'appelante est certes légèrement supérieur à celui tiré de l'immeuble effectivement réalisé. La

différence tient aux surfaces louées et non à leur prix. Cela fait une différence, assez minime, de 2'055 fr. (475'035 fr. - 472'980 fr.) pour la première année, de 1'530 fr. (509'610 fr. - 508'080 fr.) pour la deuxième année et de 1'005 fr. (544'185 fr. - 543'180 fr.) pour la troisième année. Les montants des quatrième et cinquième années sont les mêmes que pour la troisième, si bien que la différence totale est de 6'600 fr. (2'055 fr. + 1'530 fr. + [3 x 1'005 fr.]) en faveur du projet de l'appelante. La vraie différence entre les deux calculs réside toutefois dans les frais retenus. La différence - en faveur du projet effectivement réalisé cette fois-ci - des frais d'exploitation entre l'immeuble hypothétique réalisé selon le projet de l'appelante et l'immeuble réellement réalisé est, pour les trois premières années, de 1'751 fr. (43'636 fr. - 41'885 fr.), 1'782 fr. (45'742 fr. - 43'960 fr.) et 1'814 fr. (47'848 fr. - 46'034 fr.), ce qui sur cinq ans totalise 8'975 fr. (1'751 fr. + 1'782 fr. + [3 x 1'814 fr.]). Les intérêts et l'amortissement amènent à un surcoût pour l'immeuble réalisé par rapport au projet de l'appelante de 105'047 fr. ([80'887 fr. + {4 x 127'015 fr.}] - [94'922 fr. + {4 x 149'768 fr.}]). Enfin, les impôts seraient de 28'951 fr. ([84'543 fr. + 81'272 fr. + {3 x 89'073 fr.}] - [80'261 fr. + 75'017 fr. + {3 x 82'935 fr.}]) inférieurs s'agissant du projet effectivement réalisé. En résumé, la location des locaux du rez-de-chaussée de l'immeuble hypothétique résultant du projet de l'appelante aurait, selon l'expert, rapporté 6'600 fr. de plus, en raison de locaux légèrement plus grands, aurait coûté 8'975 fr. de moins en charges d'exploitation et 105'047 fr. de moins en charges financières, mais aurait coûté 28'951 fr. de plus en impôt, ce qui donne un total de 91'671 fr. (6'600 fr. + 8'975 fr. + 105'047 fr. - 28'951 fr.) et ce qui, à 3 fr. près, donne le total de la différence de 91'674 fr. (13'559 fr. + 19'810 fr. + [3 x 19'435 fr.]) calculée par l'expert pour les cinq ans.

La différence tient donc en réalité, selon les calculs de l'expert, non au prix qu'on pouvait obtenir - qui est le même - mais aux charges d'exploitation et aux charges financières, supposées moins importantes dans le cadre du projet de l'appelante. Les différentes charges d'exploitation, les intérêts, les amortissements et les impôts sont calculés en pourcentages et ces pourcentages sont les mêmes dans les deux

alternatives envisagées par l'expert, soit celle de l'immeuble hypothétique et celle de l'immeuble effectivement réalisé. Ainsi, si l'expert arrive à la conclusion que l'immeuble projeté par l'appelante aurait rapporté davantage, c'est en dernière analyse uniquement parce qu'il estime que sa construction aurait coûté moins. Il ne s'agit pas ici de s'écarter de l'expertise, celle-ci étant correcte sur le plan comptable. Toutefois, on ne peut logiquement pas reprocher à l'appelante d'avoir réalisé un projet qui n'était pas constructible, puis considérer qu'elle a créé un dommage parce que la réalisation de ce même projet aurait moins coûté. Le projet de l'appelante avait peut-être un meilleur rendement du fait d'un coût moindre, en théorie uniquement, mais il n'était justement pas réalisable. On ne peut lui faire grief qu'il n'ait pas été réalisé et comparer le rendement de son projet irréalisable avec celui d'un projet réalisé.

Par conséquent, on ne saurait retenir que l'intimée a subi un dommage du fait d'un rendement diminué pour la location des surfaces du rez-de-chaussée, de sorte que l'appelante n'est pas débitrice envers l'intimée d'une somme de 68'617 fr. à ce titre.

6.4.3 A l'instar de ce qui vient d'être dit, on ne saurait calculer le dommage subi par l'intimée du fait du retard de la location des locaux du rez-de-chaussée en tenant compte du coût de réalisation du projet de l'appelante, comme l'a fait l'expert, puisque ce projet n'était justement pas réalisable. Ainsi, sur la base du projet effectivement réalisé, on peut arrêter la perte locative – sur dix mois (cf. *supra* consid. 5.4) à 211'800 fr., calculée sur la base du revenu effectivement perçu par l'intimée durant la première année de location ($[254'160 \text{ fr.} / 12] \times 10$).

7.

7.1 Dans un dernier moyen, l'appelante Y. _____ fait valoir que le remboursement de l'acompte de 129'600 fr. qui lui avait été versé n'aurait pu être ordonné que si l'intimée D. _____ avait eu le droit de résoudre le contrat d'entreprise et qu'elle l'avait effectivement fait en application de l'article 368 al. 1 CO. Elle soutient que les défauts de ses plans étaient en réalité de moindre importance au sens de l'article 368 al. 2 CO, ceux-ci

pouvant être corrigés sans grande difficulté. Elle souligne enfin que le dossier de mise à l'enquête publique n'aurait pas été abandonné mais aurait été complété par une enquête publique complémentaire. L'expert B._____ aurait ainsi considéré que les défauts justifiaient tout au plus une réduction d'honoraires de 10 %. Elle ajoute qu'elle n'aurait pas à supporter les coûts liés au fait que l'intimée avait préféré faire établir un nouveau projet. Ainsi, ce serait à tort que les premiers juges l'ont condamnée à rembourser l'acompte précité.

De son côté, l'intimée D._____ relève que l'appelante n'a pas été en mesure de corriger les défauts des plans de manière satisfaisante. Les témoins G._____ et O._____ de la société F.D._____ auraient par ailleurs déclaré avoir dû réaliser un nouveau projet, qui serait différent de celui de l'appelante. Ce serait dès lors à raison que les premiers juges ont jugé que le projet de l'appelante n'était d'aucune utilité à l'intimée.

7.2 L'art. 368 al. 1 CO prévoit que si l'ouvrage est défectueux au point que le maître ne peut pas en faire usage, ou ne peut pas être équitablement contraint de l'accepter, il a le droit de le refuser. En cas de défaut moins important, l'art. 368 al. 2 CO autorise le maître à exiger la réparation de l'ouvrage aux frais de l'entrepreneur, si la réparation est possible sans dépenses excessives, ou à réduire le prix en proportion de la moins-value (TF 4A_288/2018 du 29 janvier 2019 consid. 5.1).

Par déclaration unilatérale, le maître refuse l'ouvrage et provoque la résolution du contrat. Le contrat d'entreprise est alors rompu et se modifie en rapport de liquidation contractuel (Gauch/Schluep/Schmid/Emmeneger, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 10^e éd., 2014, n. 1571 ; Tercier/Pichonnaz, Le droit des obligations, 6^e éd., 2019, n. 1417). Si l'entrepreneur est en faute, le maître peut en outre exiger la réparation du dommage qu'il a subi (Tercier/Bieri/Carron, Les contrats spéciaux, 5^e éd., 2016, n. 3926 ; CACI 2 juillet 2019/375 consid. 4.2.1).

Dans un arrêt du 6 avril 2017, le Tribunal fédéral a retenu que le maître pouvait exiger de l'architecte la réfection des plans défectueux, la réduction de ses honoraires ou la résolution du contrat (Denzler/Hochstrasser, Die Haftung für die Planung, in Die Planerverträge, 2013, n. 8.182 ss). Si le maître fait établir de nouveaux plans par un tiers, il s'agit d'une réparation - suppression du défaut de l'ouvrage que constituent les plans - par un tiers et il peut obtenir le remboursement des frais de plans correspondants au titre de son droit à la réfection (TF 4A_414/2016 du 6 avril 2017 consid. 3.2.2). Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral s'est référé à cet égard en particulier à l'ATF 136 III 273, qui concernait le cas où l'entrepreneur, malgré les demandes du maître, se refusait à réparer l'ouvrage - qui était réparable (cf. ATF 136 III 273 consid. 2.4 et 2.5). Dans l'arrêt du 7 avril 2017 précité, le Tribunal fédéral a rappelé que si la réparation est impossible ou qu'elle ne peut pas être raisonnablement exigée, notion qui relève du pouvoir d'appréciation du juge (art. 4 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210]), la prétention du maître est limitée, en vertu du principe de la bonne foi, à l'indemnisation de son intérêt négatif ou à la moins-value de la construction défectueuse (TF 4A_414/2016, déjà cité, consid. 3.2.2 *in fine*).

7.3 En l'espèce, les premiers juges ont retenu qu'ensuite des préavis négatifs, l'intimée D._____ avait requis de l'appelante Y._____ qu'elle trouve rapidement une solution pour résoudre le problème. L'appelante n'avait proposé aucune solution pour corriger les défauts entachant ses plans. Elle n'avait ainsi pas été en mesure de les modifier pour les rendre conformes au projet de l'intimée et à la réglementation en vigueur. L'intimée avait alors chargé F.D._____ d'établir les plans, G._____ et O._____ ayant précisé avoir réalisé un nouveau projet. De son côté, l'expert B._____ avait estimé que, dans les plans réalisés par l'appelante, l'empiètement du sous-sol constituait un problème insoluble et qu'on ne pouvait pas déplacer la rampe d'accès au parking souterrain sans refaire tout le projet. Il convenait dès lors de considérer que les plans établis par l'appelante, qui étaient entachés de défauts et n'avaient pas permis l'obtention de l'autorisation de construire, n'étaient d'aucune utilité pour l'intimée, qui était ainsi en droit de les refuser. La résolution du

contrat entraînant l'extinction du rapport contractuel avec effet rétroactif, les créances réciproques des parties s'éteignaient et les prestations déjà effectuées devaient être restituées. L'intimée ne devait donc plus aucun montant à l'appelante pour le projet litigieux et l'appelante devait restituer à l'intimée les 129'600 fr. qui lui avaient été versés à titre d'acompte.

7.4 L'expert B._____ a certes retenu (ad all. 216) que la facture de l'appelante était justifiée. Il est toutefois parfaitement clair que l'expert s'est prononcé ici sur le seul calcul des honoraires en fonction des prestations fournies (en retenant une baisse de 10% du fait que le permis n'était pas délivré, et non en raison d'un défaut) et non sur la question - purement juridique - de savoir si en raison d'un défaut rédhibitoire, ces honoraires ne seraient pas dus. Dans son rapport complémentaire du 27 février 2018, auquel se réfère l'appelante, l'expert a mentionné qu'un défaut pouvait être aisément corrigé lors de la réalisation, mais il s'agissait de l'empiètement de vingt-neuf centimètres sur la parcelle [...] propriété de l'Etat du Valais. Au sujet de l'empiètement du sous-sol dans la zone de non-bâtir des quinze mètres à partir de l'axe de la chaussée, l'expert a répété dans ce complément que le problème était insoluble (cf. *supra* consid. 4.4). A cet égard, les témoins G._____ et O._____ ont déclaré qu'ils avaient réalisé un nouveau projet car celui de l'appelante ne correspondait pas à leur « culture de bureau » - bien que le mandat initial était d'adapter le projet de l'appelante. Il ressort du rapport d'expertise et de son complément que le projet de l'appelante ne pouvait pas être corrigé, puisqu'on ne pouvait déplacer la rampe d'accès au bâtiment sans refaire tout le projet ; en d'autres termes, il était inutilisable. Le fait que le nouveau projet ait fait l'objet d'une mise à l'enquête complémentaire n'est pas déterminant à cet égard. On doit dès lors admettre, avec les premiers juges, que le projet réalisé par G._____ et O._____ était nouveau et qu'il ne s'agissait pas d'une adaptation du projet de l'appelante. C'est dès lors à raison qu'ils ont retenu que l'appelante devait rembourser à l'intimée l'entier de l'acompte qui lui avait été versé.

On relèvera que, compte tenu du fait que les plans étaient inutilisables, la jurisprudence précitée selon laquelle les honoraires de

l'appelante resteraient dus, mais l'intimée serait en droit de lui réclamer le prix - qu'on ne connaît pas - des plans établis par F.D._____, n'est pas applicable. En effet, l'ouvrage n'était pas réparable ; on ne saurait considérer que l'établissement de nouveaux plans, pour un nouvel ouvrage, en raison de défauts rédhibitoires des premiers plans, serait une réparation de ceux-ci.

7.5 En définitive, l'appelante est débitrice envers l'intimée de la somme de 211'800 fr. du fait du retard dans la location des locaux du rez-de-chaussée et non de 559'729 fr. (391'112 fr. [dommage lié au retard de location] + 68'617 fr. [dommage lié à la diminution de loyer du rez-de-chaussée]) comme retenu par les premiers juges. Elle est également débitrice envers l'intimée de la somme de 129'600 fr. à titre de restitution de l'acompte versé.

Les premiers juges ont alloué des intérêts dès le 14 avril 2015, soit le lendemain du dépôt de la réplique. Ils étaient demandés depuis le 4 septembre 2013 et les premiers juges ont retenu qu'à cette date l'intimée n'avait subi aucun dommage effectif. Il s'agit d'intérêts compensatoires et non moratoires. Le dommage dû au retard de location du rez-de-chaussée s'est produit, sur une période de dix mois, du 1^{er} mai 2014 au 1^{er} mars 2015. Il faut ainsi retenir une échéance moyenne au 1^{er} octobre 2014. En ce qui concerne l'acompte qui doit être remboursé, le raisonnement des premiers juges, plaçant le point de départ de l'intérêt au 4 septembre 2013, peut être confirmé.

Ce qui précède conduit à l'admission partielle de l'appel interjeté par Y._____.

8. Appel de D._____

8.1 L'appelante D._____ reproche aux premiers juges de ne pas lui avoir accordé un montant pour le gain manqué qu'elle aurait subi pour la perte de loyer du premier étage des locaux commerciaux. L'appelante

fait valoir qu'on ne voit pas pourquoi, si elle avait été nantie d'un permis de construire dès l'été 2012, elle aurait été dans l'incapacité de louer le premier étage alors même qu'elle avait trouvé preneur pour le rez-de-chaussée pour cette date. Elle fait également valoir que si le marché s'est péjoré dès 2013, il était encore favorable en 2012 ; or, dès le préavis négatif du Service des routes et des cours d'eau en 2012, elle n'était plus en mesure d'indiquer une date d'ouverture à des clients potentiels, puisqu'elle était dans l'impossibilité de savoir combien de temps prendrait la réalisation d'un nouveau projet, ce qu'elle n'avait pu faire que dès l'obtention du permis le 5 septembre 2013. Du reste, le jugement entrepris aurait retenu qu'elle avait été contrainte de stopper provisoirement ses recherches de locataires en raison du refus de la délivrance du permis de construire. Il y aurait ainsi lieu de retenir que sans les défauts des plans établis par l'intimée Y._____, l'appelante aurait été en mesure de louer les locaux du premier étage - comme ceux du rez-de-chaussée - à la date du 4 septembre 2013.

A titre subsidiaire, l'appelante fait valoir qu'il existerait à tout le moins un dommage pour la période du 1^{er} mars 2014 au 2 avril 2015, plus subsidiairement encore pour la période du 1^{er} mars 2015 au 2 avril 2015. Elle se fonde sur le rapport d'expertise de V._____ (cf. pp. 18 et 21), duquel les premiers juges se seraient écartés à tort. Il y aurait également lieu de lui allouer une somme liée à la diminution de loyer du premier étage.

Pour sa part, l'intimée fait valoir que l'appréciation des premiers juges devrait être confirmée dès lors que l'appelante n'aurait pas rendu vraisemblables, ni hautement vraisemblables, les éléments factuels sur lesquels elle se fonde.

8.2

8.2.1 Comme relevé plus haut (cf. *supra* consid. 5.2.2), le juge peut notamment s'écarter d'une expertise lorsque celle-ci contient des contradictions, lorsqu'une détermination de son auteur vient la démentir sur des points importants, lorsqu'elle contient des constatations factuelles

erronées ou des lacunes, voire lorsqu'elle se fonde sur des pièces dont le juge apprécie autrement la valeur probante ou la portée (ATF 110 Ib 42 consid. 2 ; ATF 101 Ib 405 consid. 3b/aa).

8.2.2 En principe, un fait est tenu pour établi lorsque le juge a pu se convaincre de la vérité d'une allégation. Une certitude absolue ne peut pas être exigée. Il suffit que le juge n'ait plus de doute sérieux quant à l'existence de l'état de fait allégué ou que les doutes subsistants, le cas échéant, apparaissent faibles (ATF 130 III 321 consid. 3.2). La loi, la doctrine et la jurisprudence ont apporté des exceptions à cette règle d'appréciation des preuves en admettant que la preuve puisse être admise au degré de la vraisemblance prépondérante dans certains cas. L'expression équivaut à celle de haute vraisemblance (cf. Hohl, Procédure civile, tome I, 2^e éd. 2016, n. 1885). La preuve est alors rapportée lorsque, d'un point de vue objectif, des motifs importants plaident pour l'exactitude d'une allégation, sans que d'autres possibilités ne revêtent une importance significative ou n'entrent raisonnablement en considération (ATF 135 V 39 consid. 6.1 ; ATF 133 III 81 consid. 4.2.2 ; ATF 132 III 715 consid. 3.1). L'allègement de la preuve est justifié par un « état de nécessité en matière de preuve » (*Beweisnot*), qui se rencontre lorsque, par la nature même de l'affaire, une preuve stricte n'est pas possible ou ne peut être raisonnablement exigée, en particulier si les faits allégués par la partie qui supporte le fardeau de la preuve ne peuvent être établis qu'indirectement et par des indices (ATF 133 III 81 consid. 4.2.2 ; ATF 132 III 715 consid. 3.1 ; ATF 130 III 321 consid. 3.2 et les réf. citées ; TF 4A_594/2017 du 13 novembre 2018 consid. 5.1). Le Tribunal fédéral a notamment retenu que tel était le cas lorsqu'il s'agissait d'établir un sinistre en matière d'assurance-vol (ATF 130 III 321 consid. 3.2) ou pour établir l'enchaînement des faits ayant conduit à la survenance d'un dommage, lorsqu'un accident survient en rapport avec l'usage d'un produit (ATF 133 III 81 consid. 4.2.3), ou encore dans certains cas, notamment lorsque le manquement reproché est une omission, en matière de causalité naturelle, respectivement hypothétique (ATF 132 III 715 consid. 3.2 ; ATF 107 II 269 consid. 1b, JdT 1981 I 446). L'état de nécessité quant à la preuve ne libère toutefois pas le demandeur de la

charge de fournir au juge, dans la mesure où cela est possible et où l'on peut l'attendre de lui, tous les éléments de fait qui constituent des indices de l'existence du dommage et qui permettent ou facilitent son estimation ; il n'accorde pas au lésé la faculté de formuler sans indications plus précises des prétentions en dommages-intérêts de n'importe quelle ampleur (ATF 131 III 360 consid. 5.1 ; ATF 122 III 219 consid. 3a ; TF 4A_285/2017 du 3 avril 2018 consid. 8.1 ; TF 4A_97/2017 du 4 octobre 2017 consid. 4.1.3 et les arrêts cités).

Il y a vraisemblance prépondérante lorsqu'il est possible que les faits pertinents se soient déroulés différemment, mais que les autres possibilités ou hypothèses envisageables n'entrent pas raisonnablement en considération (ATF 130 III 321 consid. 3.3 ; TF 4A_193/2008 du 8 juillet 2008 et les arrêts cités).

8.3 Les premiers juges ont retenu que le refus du permis de construire avait contraint l'appelante D._____ à cesser provisoirement ses recherches de locataires. S'agissant du gain manqué de la location des locaux du premier étage, les premiers juges ont retenu que l'appelante avait eu des contacts avec différents locataires potentiels, notamment avec F._____. Cependant, aucune de ces propositions n'avait abouti. L'instruction n'avait pas permis d'établir la raison pour laquelle F._____ n'avait finalement pas signé de bail avec l'appelante. L'expert V._____ avait d'ailleurs relevé que la décision de F._____ de ne pas louer ces locaux était davantage due à des relations un peu tendues entre cette société et l'appelante sur un autre site commercial et à des problèmes d'échéance de bail dans l'autre emplacement de [...] qu'au fait de délais qui ne pouvaient pas être tenus en raison de difficultés d'obtenir le permis de construire. Il n'était dès lors pas prouvé que si l'appelante avait réalisé des plans sans défaut, les locaux du premier étage auraient été loués dès le 4 septembre 2013. De même, si les discussions avec I._____ et A._____ n'avaient pas abouti, il n'était pas établi que cela soit dû au retard dans l'obtention du permis de construire. Le 2 avril 2015, l'appelante et Z._____ avaient signé un contrat de bail pour ces locaux du premier étage, prévoyant un début de bail au 15 mai 2015. C'était

finalement dès la date du 1^{er} septembre 2015 que le loyer avait été versé, conformément à ce qui était prévu dans le contrat de bail signé. Il n'était dès lors pas établi que l'appelante avait subi un gain manqué consécutif aux plans défectueux réalisés par l'intimée. Aucun montant n'était donc dû par l'intimée à l'appelante à ce titre.

8.4

8.4.1 En l'espèce, sur la question du retard dans la location du premier étage (ad all. 293), l'expertise économique est peu claire. On y lit qu'on ne peut que « se réjouir » que des dispositions n'aient pas été prises avec les sociétés A. _____ et I. _____, et que selon un représentant de F. _____, la décision de cette société de ne pas louer les locaux était plutôt due à des relations tendues avec l'appelante « sur un autre site commercial » et à des problèmes d'échéance de bail de la société dans les locaux qu'elle occupait qu'aux délais qui ne pouvaient pas être tenus en raison des difficultés d'obtention du permis de construire. Pour le surplus, on y trouve pêle-mêle les explications de l'appelante D. _____ selon lesquelles les négociations auraient été interrompues dès l'instant où elle avait appris qu'elle n'obtiendrait pas le permis de construire, des considérations sur d'autres centres commerciaux et sur la situation générale, sans qu'on puisse en tirer quoi que ce soit. En conclusion, l'expert a indiqué, sans explication aucune, qu'il avait dans un premier temps estimé devoir prendre en compte le projet de bail établi à l'intention de F. _____, mais avec une date d'entrée au 1^{er} mars 2014, six mois après la location du rez-de-chaussée et un an après la date figurant sur le projet. Après avoir reçu les explications de F. _____ - dont on rappelle qu'il en ressortait que c'étaient pour d'autres raisons que cette société avait renoncé - et en tenant compte « des difficultés du marché et de la difficulté (de location, réd.) rencontrée pour le projet [...] en 2008 », l'expert a proposé de retenir la date de début de bail - soit de paiement de loyer - prévue par l'appelante pour les sociétés A. _____ et I. _____, à savoir le 1^{er} mars 2015. Cette solution est proposée sans la moindre explication. Elle est quelque peu surprenante dans la mesure où l'expert avait précédemment indiqué que ces propositions (concernant A. _____ et I. _____) « n'auraient pas été forcément intéressantes » pour

l'appelante. Il s'est fondé à cet égard, comme pour affirmer qu'on ne pouvait que se réjouir du fait qu'un contrat n'avait pas été conclu, sur un communiqué d'A._____ indiquant qu'elle avait été reprise par I._____, laquelle allait réduire ses points de vente (cf. annexe 8 au rapport d'expertise du 29 janvier 2017). En définitive, donc, l'expert a retenu la date proposée par l'appelante à un locataire qui n'a pas conclu de bail et qui, selon l'expert lui-même, n'aurait pas été un locataire souhaitable.

Si on considère encore que les projets de bail produits (cf. pièces 80 et 81 du bordereau du 13 avril 2015) datent des 6 novembre 2013 et 18 septembre 2014, soit après l'obtention du permis de construire sur la base du projet de F.D._____, on ne comprend guère comment ces projets de contrats auraient échoué du fait que l'appelante n'avait pas obtenu de permis de construire portant sur le projet réalisé par l'intimée Y._____. Comme il n'y a pas d'autre raison de retenir cette date, c'est parfaitement à juste titre que les premiers juges se sont écartés de l'expertise sur ce point.

8.4.2 Comme déjà dit, l'appelante ne pouvait de toute manière pas compter sur l'octroi d'un permis de construire en été 2012, puisque les plans corrigés ont été déposés le 12 juin 2012, sans qu'on puisse reprocher à l'intimée le délai entre le dépôt initial et ce dépôt-là. Ainsi, le permis aurait été obtenu aux environs de mi-novembre 2012 et les locaux auraient été disponibles dès mai 2014 (cf. *supra* consid. 5.4).

Cela étant posé, il y a une différence essentielle entre la situation concernant les locaux du premier étage et ceux du rez-de-chaussée, dont les premiers juges ont tenu compte. En effet, s'agissant des locaux du rez-de-chaussée, l'appelante avait trouvé, dès 2012, un locataire en la société T._____, qui est demeuré intéressé et qui a loué les locaux au prix initialement convenu (cf. *supra* consid. 6.4.2). Tel n'est pas le cas pour les locaux du premier étage. Se pose dès lors la question de savoir s'il faut partir du principe que l'appelante aurait trouvé un locataire plus tôt si le permis de construire avait été octroyé sur la base du projet déposé le 12 juin 2012. Dès lors que le dommage prétendu consiste

en une absence de location, on doit prendre en considération des faits hypothétiques, comme, en matière de causalité lorsque le fait reproché est une omission. Ainsi, on doit faire application de la jurisprudence relative à l'état de nécessité quant à la preuve. Il appartenait donc à l'appelante de fournir aux premiers juges tous les éléments constituant des indices de l'existence du dommage et de rendre hautement vraisemblable qu'elle aurait été en mesure de louer les locaux plus tôt, ce qu'elle n'a toutefois pas fait.

S'il y a bien eu quelques discussions avec des sociétés en vue de la conclusion d'un contrat, celles-ci n'ont mené à rien. Il n'est pas rendu hautement vraisemblable que c'est le retard dans l'obtention de l'autorisation de construire qui est à l'origine de l'échec des négociations. Au contraire, l'expert V. _____ a lui-même relevé que le fait que les discussions avec F. _____ n'avaient pas abouti semblait être dû à un différend entre l'appelante et cette société. Il n'y a pas d'indices selon lesquels les locaux auraient pu être loués plus tôt. On ne saurait retenir, comme le soutient l'appelante, que dès lors que le permis de construire n'était pas accordé, il lui était impossible de trouver un locataire, de sorte qu'on ne saurait exiger qu'elle en ait trouvé un pour retenir un dommage. Raisonner ainsi reviendrait non à se fonder sur une vraisemblance prépondérante mais à retenir une sorte de dommage causal : dès qu'il y aurait retard dans la construction, l'architecte serait responsable d'un manque à gagner - qu'il n'aurait pas à prouver, même par indices -, du fait que les locaux finalement construits auraient pu être loués plus tôt qu'ils ne l'ont été. A cela s'ajoute que, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, il n'est pas établi, mais au contraire infirmé, que l'appelante a suspendu ses recherches. Le témoin K. _____, - le seul qui a été entendu sur cette question, outre l'appelante elle-même - l'a en effet nié. Du reste, l'appelante a trouvé deux autres locataires potentiels en 2013 et en 2014, mais les discussions n'ont pas abouti.

Le permis de construire a été délivré le 5 septembre 2013. Le préavis positif du Service des routes, transports et cours d'eau avait été obtenu le 23 juillet précédent. Le contrat avec Z. _____ n'a été passé

que le 2 avril 2015, soit un an et sept mois après l'octroi de l'autorisation de construire. Il n'y a pas d'élément permettant d'affirmer que si le permis avait été obtenu à mi-novembre 2012, la situation aurait été différente. La prétendue péjoration du marché dès la fin 2012 - un mois et demi après, et on imagine guère que la bailleuse aurait trouvé un locataire dans un délai aussi court - n'est en réalité pas établie, comme on l'a vu (cf. *supra* consid. 6.4.1).

Ainsi, l'hypothèse selon laquelle l'appelante n'aurait de toute manière pas trouvé de locataire plus tôt peut raisonnablement entrer en considération, de sorte que la vraisemblance prépondérante de l'existence d'un dommage n'est pas donnée.

En définitive, s'agissant des locaux du premier étage, le jugement doit être confirmé. Ceci a pour conséquence que le grief suivant de l'appelante, selon lequel les premiers juges n'auraient, à tort, pas retenu de diminution de loyer pour le premier étage, tombe lui aussi à faux. Comme il n'est pas établi que l'appelante aurait loué le premier étage plus tôt, il n'est *a fortiori* pas prouvé - y compris à l'aune de la vraisemblance prépondérante - qu'elle l'aurait loué plus cher. C'est donc à juste titre que sur ce point également, les premiers juges se sont écartés de l'expertise. On relèvera à ce sujet que l'expert (ad all. 335 à 343) a réalisé une comparaison entre le loyer de Z._____ et celui prévu dans le projet concernant F._____, ce qui n'était guère pertinent.

9.

9.1 L'appelante D._____ s'en prend aux conclusions reconventionnelles de l'intimée Y._____. Elle reproche aux premiers juges d'avoir, uniquement sur la base du rapport de l'expert B._____, considéré que les prétentions de l'intimée étaient fondées, alors que cet expert avait retenu que la méthode de calcul appliquée par l'intimée était justifiée, mais avait par ailleurs admis qu'il ne connaissait pas les projets concernés. Les premiers juges auraient donc violé l'article 8 CC. L'appelante se réfère à l'arrêt CACI 15 août 2017/353 consid. 4.4, dans

lequel la Cour de céans avait retenu qu'une expertise était dénuée de force probante, pour en déduire que l'expertise d'B._____ serait lacunaire. Selon l'appelante, l'expert aurait dû procéder à une analyse détaillée des factures de l'intimée et analyser si les prestations effectuées étaient nécessaires. Il aurait en outre dû se prononcer sur le coût final des travaux de chaque construction. L'expert aurait également dû appliquer la méthode de calcul fondée sur le coût de l'ouvrage et résultant du règlement SIA 102 ou sur un pourcentage convenu.

De son côté, l'intimée fait valoir que l'appelante n'aurait pas contesté l'exécution des travaux facturés ni invoqué de défauts concernant ceux-ci. Elle aurait soutenu, sans preuve, que le nombre d'heures avait été surévalué, l'expert ayant au contraire confirmé que la méthode de calcul appliquée était conforme aux prestations prévues selon la norme SIA 102, la réalité des travaux n'ayant pas été contestée par l'appelante.

9.2

9.2.1 En vertu de l'art. 8 CC, il incombe à l'architecte d'alléguer et de prouver les faits pertinents pour l'évaluation de ses honoraires (TF 4A_230/2013 du 17 septembre 2013 consid. 2 et la réf. à la doctrine). L'expertise est l'un des moyens de preuve admis par le CPC (art. 168 al. 1 let. d et art. 183 ss CPC). La loi ne l'exige pas pour la preuve des honoraires dus à l'architecte. Toutefois, même en l'absence d'une disposition légale spéciale, une expertise est imposée par l'art. 8 CC, lorsque le juge n'est pas à même de résoudre, à la lumière de ses propres connaissances, la question qui lui est soumise (cf. ATF 117 II 231 consid. 2b ; TF 4A_146/2015 du 19 août 2015 consid. 4.1).

Dans les procès régis par la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC), comme c'est le cas de celui qui porte sur les honoraires de l'architecte, et soumis à la procédure ordinaire (art. 219 ss CPC), il incombe au demandeur d'alléguer les faits (art. 221 al. 1 let. d CPC), d'indiquer, pour chaque allégation de fait, les moyens de preuve qu'il propose (art. 221 al. 1 let. e CPC) et de le faire en temps utile, c'est-à-dire

en principe dans la demande (cf. art. 229 al. 1 et 2 et 317 al. 1 CPC). Le tribunal est lié par les faits allégués par le demandeur (art. 55 al. 1 CPC), comme par les faits non contestés par le défendeur (art. 150 al. 1 CPC). En revanche, en matière de preuves, le tribunal a un certain pouvoir d'administration d'office : il peut faire administrer d'office des preuves s'il a des motifs sérieux de douter de la véracité d'un fait non contesté (art. 153 al. 2 CPC), il peut procéder d'office à une inspection, aux fins de constater directement des faits ou d'acquérir une meilleure connaissance de la cause (art. 181 al. 1 CPC), il peut ordonner d'office une expertise (art. 183 al. 1 CPC) et il peut d'office contraindre les parties à faire une déposition (art. 192 al. 1 CPC ; TF 4A_146/2015, déjà cité, consid. 4.2).

Le Tribunal fédéral a considéré, dans l'ATF 144 III 519, que les exigences quant au contenu des allégués et à leur précision dépendent, d'une part, du droit matériel, soit des faits constitutifs de la norme invoquée et, d'autre part, de la façon dont la partie adverse s'est déterminée en procédure : dans un premier temps, le demandeur doit énoncer les faits concrets justifiant sa prétention de manière suffisamment précise pour que la partie adverse puisse indiquer lesquels elle conteste, voire présenter déjà ses contre-preuves ; dans un second temps, si la partie adverse a contesté des faits, le demandeur est contraint d'exposer de manière plus détaillée le contenu de l'allégation de chacun des faits contestés, de façon à permettre au juge d'administrer les preuves nécessaires pour les élucider et appliquer la règle de droit matériel au cas particulier (ATF 144 III 519 consid. 5.2.1.1 ; ATF 127 III 365 consid. 2b). Il arrive que le demandeur allègue dans sa demande (voire dans sa réplique) le montant total d'une facture ou d'un compte et qu'il renvoie pour le détail à la pièce qu'il produit. Dans un tel cas, il faut examiner si la partie adverse et le tribunal obtiennent ainsi les informations qui leur sont nécessaires, au point que l'exigence de la reprise du détail de la facture dans l'allégué n'aurait pas de sens (ATF 144 III 519 consid. 5.2.1.2). Lorsque tel est le cas, on peut exiger du défendeur qu'il indique précisément les positions de la facture ou les articles du compte qu'il conteste, à défaut de quoi la facture ou le compte est censé admis et

n'aura donc pas à être prouvé (art. 150 al. 1 CPC ; cf. ATF 117 II 113 consid. 2).

9.2.2 Dans un arrêt du 15 août 2017 (n° 353), confirmé – sous l’angle de l’arbitraire toutefois – par le Tribunal fédéral dans un arrêt 4A_501/2017 du 31 juillet 2017, la Cour de céans a écarté une expertise concernant des travaux supplémentaires facturés en sus d’un forfait. Dans cette affaire, l’existence même des travaux supplémentaires facturés était contestée ainsi que le fait qu’ils n’étaient pas compris dans le forfait convenu. L’expert s’était contenté de mentionner qu’il y avait eu des travaux supplémentaires, sans préciser en quoi ceux-ci avaient consisté, ni en quoi ils avaient engendré un travail supplémentaire pour l’architecte, ni quels étaient exactement les honoraires supplémentaires auxquels l’architecte aurait pu prétendre. Plus précisément, l’expert avait constaté l’existence de travaux supplémentaires « sans entrer dans les détails ». Or ces détails, que l’expert n’avait pas examinés, étaient précisément l’objet du litige. Dans ces circonstances, la Cour de céans s’était écartée de la conclusion de l’expert selon laquelle la facture des prestations complémentaire était raisonnable et justifiée dans sa quotité (CACI 15 août 2017/353 consid. 5.2).

9.3 En l’espèce, les premiers juges ont retenu que l’intimée Y._____ avait produit des factures pour les montants de 108'000 fr., 2'592 fr. et 68'761 fr. 45 réclamés à titre de solde d’honoraires respectivement pour les projets [...], pour la réalisation d’un totem à [...], et pour un immeuble [...]. L’instruction n’avait pas permis d’établir que le nombre d’heures aurait été surévalué et que l’intimée aurait appliqué à son avantage les différents tarifs de régie. En particulier, ces allégations de l’appelante D._____ ne reposaient que sur les déclarations de S._____, qui avouait lui-même ignorer ce qui avait été discuté entre l’appelante et l’intimée à ce sujet, et de R._____, dont le témoignage devait être apprécié avec circonspection au vu de ses liens avec l’appelante. L’appelante n’avait pas contesté l’exécution des travaux facturés. Elle n’avait pas davantage invoqué des défauts concernant ces travaux. Les premiers juges ont relevé que l’expert avait précisé qu’il ne

connaissait pas ces projets et s'était déterminé uniquement sur le mode de calcul des honoraires. Il n'y avait toutefois pas de raison de mettre en doute les compétences professionnelles de l'expert. Dès lors que l'expert avait confirmé que la méthode de calcul appliquée par l'intimée était conforme aux prestations prévues, selon la norme SIA 102, et que la réalité de ces travaux n'était pas contestée, il convenait de retenir que ces montants étaient dus par l'appelante à l'intimée.

9.4 Le moyen de l'appelante D. _____ porte sur les allégués 206, 209, 212 et 216 de la réponse du 11 décembre 2014 soumis à l'expert B. _____. Ces allégués ont trait à trois projets à [...]. S'agissant spécifiquement de ces allégués, on doit admettre, avec l'appelante, que le travail de l'expert pourrait apparaître insuffisant, celui-ci déclarant dans chaque cas ne pas connaître le projet. A cela s'ajoute, comme relevé par l'appelante, que le mode de rémunération convenu n'a pas été établi, pas davantage que la réalité des prestations facturées ni la catégorie d'ouvrage selon le règlement SIA 102, ni la réalité des prestations supplémentaires pour le projet d' [...].

Toutefois, pour déterminer l'ampleur des investigations qu'on pouvait et devait attendre de l'expert, il faut déterminer ce qui était litigieux. Pour ce faire, il convient de se référer aux allégués de l'appelante dans sa réplique du 13 avril 2015. Or, force est de constater que la contestation de l'appelante (cf. all. 352 à 365) ne porte ni sur la conclusion des contrats, ni sur l'exécution des mandats, ni sur de prétendus défauts, ni sur le coût des ouvrages. L'appelante a uniquement fait valoir que l'intimée Y. _____ avait abusé des rapports de confiance entre les parties pour « gonfler » le montant de ses honoraires (all. 352, qui est une déclaration). Elle aurait ainsi surévalué les heures nécessaires et appliqué à son avantage les différents tarifs de régie, de sorte qu'il était « permis de douter de la justesse » des honoraires facturés. A l'appui de ces allégués, l'appelante a produit un calcul d'honoraires selon la norme SIA 102 établi par un bureau d'architectes, portant sur l'immeuble d' [...]. Au vu de la nature de la contestation, qui portait uniquement sur la

tarification des honoraires, les réponses données par l'expert sont suffisantes.

On pourrait encore, éventuellement, concevoir un doute en ce qui concerne la contestation du nombre d'heures consacré aux mandats litigieux. Toutefois, l'expert n'a pas effectué ses calculs selon des heures de travail, mais en fonction des pourcentages déterminés par les normes SIA. La seule exception concerne des travaux supplémentaires pour 13'668 fr. relatifs au projet d' [...] (ad all. 212), soit un montant marginal. L'appelante, en première instance, avait quant à elle offert comme preuve du nombre exagéré d'heures retenu, la preuve par les témoins R. _____ et S. _____ (qui a été entendu comme partie). Ils ont confirmé l'allégué 353, mais c'est à juste titre que les premiers juges ne l'ont pas retenu, puisque le premier est un consultant avec pour seule cliente l'appelante et que le second est administrateur délégué de cette dernière. L'appelante a donc de son côté échoué à prouver que le nombre d'heures était exagéré. Si elle estimait que le montant précité de 13'668 fr. résultait d'un nombre exagéré d'heures facturées, il appartenait à l'appelante de demander un complément d'expertise sur ce point, ce qu'elle n'a pas fait. Elle a demandé un complément sur d'autres points mais n'a pas davantage fait valoir à ce stade que l'expert aurait dû se fonder sur d'autres catégories d'immeubles selon le règlement 102 de la SIA, comme elle le fait à présent.

En définitive, la contestation portait uniquement sur la tarification des honoraires de l'intimée et l'expert a répondu de manière satisfaisante et argumentée aux questions posées. On relèvera que l'objet du litige n'est en rien comparable à celui ayant fait l'objet de l'arrêt CACI 15 août 2017/353 dont se prévaut l'appelante, puisque la réalité des travaux n'était pas contestée en l'espèce, pas davantage que leur coût - que l'appelante remet en cause en deuxième instance seulement. C'est donc en vain que l'appelante fait grief à l'expert de n'avoir pas examiné si les prestations avaient été effectuées, ou si elles étaient nécessaires dans le cadre des projets concernés, ni le coût final des constructions. C'est

ainsi à raison que les premiers juges ont fait droit aux conclusions reconventionnelles de l'intimée.

10. Dans un dernier moyen, l'appelante D._____ fait grief aux premiers juges d'avoir commis une erreur dans la répartition des frais.

Dans la mesure où l'appel d'Y._____ doit être partiellement admis (cf. *supra* consid. 7.5 et *infra* consid. 11.1), il sera revenu sur la répartition des frais (cf. *infra* consid. 11.1) de première instance, ce qui rend ce moyen sans objet.

11.

11.1 En définitive il y a lieu d'admettre partiellement l'appel interjeté par Y._____ et de rejeter l'appel interjeté par D._____. Il y a lieu de réformer le jugement entrepris au chiffre I de son dispositif en ce sens qu'Y._____ doit payer à D._____ la somme de 341'400 fr. (211'800 fr. + 129'600 fr.), avec intérêt à 5 % l'an dès le 4 septembre 2013 sur 129'600 fr. et dès le 1^{er} octobre 2014 sur 211'800 francs.

Ce qui précède conduit à revoir la répartition des frais de première instance. En définitive, entre les conclusions actives et libératoires, D._____ obtient gain de cause à hauteur de 20,65 % ($[(341'400 \text{ fr.} + \{275'473 \text{ fr. } 45 - 179'353 \text{ fr. } 45\}) / (1'842'979 \text{ fr. } 45 + 275'473 \text{ fr. } 45)] \times 100$) de ses conclusions. Quant à Y._____, elle obtient gain de cause à hauteur de 79,35 % ($[(179'353 \text{ fr. } 45 + \{1'842'979 \text{ fr. } 45 - 341'400 \text{ fr.}\}) / (1'842'979 \text{ fr. } 45 + 275'473 \text{ fr. } 45)] \times 100$) de ses conclusions.

Ainsi, il se justifie de faire supporter à D._____ les 4/5 des frais judiciaires de première instance. Le chiffre III du dispositif du jugement entrepris sera donc réformé en ce sens que les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 84'364 fr. 90, seront mis à la charge de

D._____ à hauteur de 67'491 fr. 90 (84'364 fr. 90 x 4/5) et à la charge d'Y._____ à hauteur de 16'873 fr. (84'364 fr. 90 x 1/5).

Il s'ensuit que le chiffre IV du dispositif sera réformé en ce sens qu'Y._____ versera à D._____ la somme de 4'137 fr. 50 (71'629 fr. 40 - 67'491 fr. 90) au titre de remboursement partiel de son avance de frais judiciaires. De même, le chiffre V du dispositif sera réformé en ce sens qu'Y._____ versera à D._____ la somme de 507 fr. 80 (2'539 fr. x 1/5) au titre de remboursement partiel des frais judiciaires de la procédure de conciliation.

La charge des dépens peut être estimée à 40'000 fr. (art. 4 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) pour chacune des parties. Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de réformer le chiffre VI du dispositif du jugement entrepris en ce sens que D._____ versera à Y._____ des dépens réduits à hauteur de 24'000 fr. (40'000 fr. x [4/5 - 1/5]).

11.2 Les frais judiciaires de deuxième instance seront arrêtés à 17'543 fr. (art. 62 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]).

Y._____ obtient gain de cause à hauteur de 73,5 % ($[(\{589'323 \text{ fr.} - 341'000 \text{ fr.}\} + \{1'374'992 \text{ fr.} 75 - 589'329 \text{ fr.} + 179'353 \text{ fr.} 45\}) / (\{589'323 \text{ fr.} + 96'120 \text{ fr.}\} + \{1'374'992 \text{ fr.} 75 - 589'329 \text{ fr.} + 179'353 \text{ fr.} 45\})] \times 100$) des conclusions litigieuses. Quant à D._____, elle obtient gain de cause à hauteur de 26,5 % ($[(\{589'323 \text{ fr.} + 96'120 \text{ fr.}\} - \{589'323 \text{ fr.} - 341'000 \text{ fr.}\}) / (\{589'323 \text{ fr.} + 96'120 \text{ fr.}\} + \{1'374'992 \text{ fr.} 75 - 589'329 \text{ fr.} + 179'353 \text{ fr.} 45\})] \times 100$) des conclusions litigieuses.

Ainsi, les frais judiciaires de deuxième instance seront mis à la charge de D._____ à hauteur des 3/4, soit de 13'157 fr. 25 (17'543 fr. x 3/4), et à la charge d'Y._____ à hauteur de 4'385 fr. 75 (17'543 fr. x 1/4).

Compte tenu de la répartition des frais judiciaires de deuxième instance, D._____ versera à Y._____ la somme de 2'507 fr. 25 (6'893 fr. - 4'385 fr. 75) à titre de restitution partielle d'avance de frais judiciaires de deuxième instance.

11.3 La charge des dépens de deuxième instance peut être estimée à 10'000 fr. (art. 7 TDC) pour chacune des parties. Au vu de l'issue du litige, D._____ versera à Y._____ la somme de 5'000 fr. (10'000 fr. x [3/4 - 1/4]) à titre de dépens réduits de deuxième instance.

En définitive, D._____ versera à Y._____ la somme de 7'507 fr. 35 (2'507 fr. 25 + 5'000 fr.) à titre de remboursement partiel d'avance de frais judiciaires et de dépens réduits de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
p r o n o n c e :

- I. L'appel d'Y._____ est partiellement admis.
- II. L'appel de D._____ est rejeté.
- III. Le jugement est réformé comme il suit :
 - I. La défenderesse Y._____ doit payer à la demanderesse D._____ la somme de 341'400 fr. (trois cent quarante et un mille quatre cents francs), avec intérêt à 5 % l'an dès le 4 septembre 2013 sur la somme de 129'600 fr. (cent vingt-neuf mille six cents francs) et dès le 1^{er} octobre 2014 sur la somme de 211'800 fr. (deux cent onze mille huit cents francs).

- II. La demanderesse D._____ doit payer à la défenderesse Y._____ la somme de 179'353 fr. 45 (cent septante-neuf mille trois cent cinquante-trois francs et quarante-cinq centimes), avec intérêt à 5 % l'an dès le 7 juillet 2013.
- III. Les frais judiciaires, arrêtés à 84'364 fr. 90, sont mis à la charge de la demanderesse D._____ par 67'491 fr. 90 (soixante-sept mille quatre cent nonante et un francs et nonante centimes) et de la défenderesse Y._____ par 16'873 fr. (seize mille huit cent septante-trois francs).
- IV. La défenderesse Y._____ doit verser à la demanderesse D._____ la somme de 4'137 fr. 50 (quatre mille cent trente-sept francs et cinquante centimes) à titre de remboursement partiel de son avance de frais judiciaires.
- V. La défenderesse Y._____ doit verser à la demanderesse D._____ la somme de 507 fr. 80 (cinq cent sept francs et huitante centimes) à titre de remboursement partiel des frais judiciaires de la procédure de conciliation.
- VI. La demanderesse D._____ doit verser à la défenderesse Y._____ la somme de 24'000 fr. (vingt-quatre mille francs) à titre de dépens réduits.
- VII. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 17'543 fr., sont mis à la charge d'Y._____ par 4'385 fr. 75 (quatre mille trois cent huitante-cinq francs et septante-cinq centimes) et à la charge de D._____ par 13'157 fr. 25 (treize mille cent cinquante-sept francs et vingt-cinq centimes).

V. D._____ doit verser à Y._____ la somme de 7'507 fr. 25 (sept mille cinq cent sept francs et vingt-cinq centimes) à titre de remboursement partiel de son avance de frais judiciaires et de dépens réduits de deuxième instance.

VI. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Alain Thévenaz (pour Y._____),
- Me Daniel Guignard (pour D._____),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Juge président la Chambre patrimoniale cantonale.

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), le 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).

La greffière :