

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 29 mars 2018

Composition : M. ABRECHT, président
MM. Colombini et Kaltenrieder, juges
Greffière : Mme Choukroun

* * * * *

Art. 18 al. 1 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **P.**_____, à [...],
défenderesse, contre le jugement rendu le 14 mars 2017 par le Tribunal
civil de l'arrondissement de La Côte dans la cause divisant l'appelante
d'avec **A.C.**_____, et **B.C.**_____, à [...], demandeurs, la Cour d'appel
civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 14 mars 2017, dont les considérants écrits ont été adressés aux parties le 3 octobre 2017, le Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte a dit que la défenderesse P._____ devait payer aux demandeurs A.C._____ et B.C._____, créanciers solidaires, la somme de 62'849 fr. 25, avec intérêts à 5% l'an dès le 15 février 2014 (I), a laissé les frais judiciaires, arrêtés à 16'910 fr., à la charge de l'État par 1'691 fr., pour les demandeurs, solidairement entre eux, et les a mis à la charge de la défenderesse par 15'219 fr. (II), a arrêté l'indemnité d'office de Me Marc Cheseaux, conseil des demandeurs, à 9'046 fr. 80 (III), a rappelé que le bénéficiaire de l'assistance judiciaire était, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenu au remboursement des frais judiciaires et de l'indemnité du conseil d'office mis à la charge de l'Etat (IV), a dit que la défenderesse devait verser aux demandeurs, créanciers solidaires, la somme de 8'140 fr. à titre de dépens (V) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI).

En droit, les premiers juges ont retenu que les parties avaient été liées par un contrat d'entreprise au sens des art. 363 ss CO et qu'elles avaient valablement dérogé aux règles relatives à la résiliation posées à l'art. 377 CO en se référant expressément aux art. 2.11 et 2.12 des « dispositions du contrat de construction » (ci-après : DCC).

Procédant à une interprétation objective du contrat de « promesse de vente » signé le 26 février 2013 entre A.C._____ et B.C._____, d'une part, et H._____, d'autre part, les magistrats ont retenu que la condition à laquelle était soumise la vente, à savoir le droit pour les acquéreurs de construire sur leur futur terrain, n'était pas réalisée au 31 décembre 2013, de sorte que la promesse de vente était devenue caduque le 1^{er} janvier 2014. Ainsi, le 28 février 2014, lorsque A.C._____ et B.C._____ avaient déclaré résilier le contrat les liant à P._____, ils étaient objectivement dans l'impossibilité d'acheter la parcelle [...] et pouvaient dès lors se prévaloir du droit de résiliation anticipé visé à l'art. 2.12 DCC, auquel renvoyait l'accord des parties. Les premiers juges ont en

autre estimé que l'exigence portant sur l'impossibilité d'acheter « un autre terrain » figurant à l'art. 2.12 DCC n'était pas opposable à A.C. _____ et B.C. _____ dans la mesure où l'acquisition d'un terrain était toujours théoriquement possible, ce qui rendrait cette disposition inapplicable.

S'agissant du montant des honoraires dus à P. _____, les premiers juges se sont écartés des conclusions de l'expert, au motif que celui-ci les avait estimés sur la base de la norme SIA 102, qui n'était pas applicable dans le cas d'espèce. Les magistrats ont retenu que P. _____ ne pouvait facturer que les « coûts encourus » jusqu'à la résiliation du contrat, à savoir les coûts relatifs à la réalisation des plans nécessaires à la demande de permis (pour 5'989 fr. 70) ainsi que ceux relatifs à l'établissement du justificatif thermique (« passeport énergétique » pour 724 fr.), soit la somme de 6'713 fr. 70. Ils ne sont pas entrés en matière s'agissant des autres frais allégués, sans être établis, par P. _____. Ayant reçu 69'562 fr. 95 d'acomptes au total, celle-ci devait restituer la différence, _____ soit 62'849 fr. 25, à A.C. _____ et B.C. _____, avec intérêt à 5% l'an dès le 16 février 2014, soit le lendemain de l'échéance du délai fixé dans le courrier de résiliation du 28 janvier 2014, qui valait interpellation à terme.

B. Par appel du 3 novembre 2017, P. _____ a conclu, avec suite de frais et dépens, principalement à la réforme du jugement en ce sens que A.C. _____ et B.C. _____ doivent payer à P. _____, solidairement entre eux, le montant de 42'887 fr. 31, avec intérêts à 9% l'an dès le 28 mai 2014, subsidiairement à l'annulation.

Dans leur réponse du 8 janvier 2018, A.C. _____ et B.C. _____ ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

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

1. H._____ est propriétaire, au lieu-dit « [...]», de la parcelle [...] de la commune de [...]. Ce bien-fonds, d'une surface totale de 3'312 m², est en nature de champ, pré et pâturage. Il est colloqué pour environ un tiers de sa surface dans sa partie nord-ouest en « zone de village B » et pour les deux tiers restants environ dans sa partie sud-est en « zone de villas ». Il est prévu que la parcelle [...] fasse l'objet d'un morcellement, dont il résulterait notamment la création, au nord-ouest, de la parcelle [...] d'une surface de 712 m² et, au sud-est, de la parcelle 224 B d'une surface de 1'400 m².

A.C._____ et B.C._____ (ci-après : les intimés) se sont intéressés à l'achat de la future parcelle [...] précitée, avec pour projet d'y faire construire une villa individuelle avec un sous-sol.

P._____ (ci-après : l'appelante) - auparavant [...] AG puis [...] AG - est une société anonyme inscrite au registre du commerce du canton [...], active dans le secteur de la construction.

2. Les 22 et 24 août 2012, les intimés ont signé avec l'appelante un « document d'offre » aux termes duquel l'appelante s'est engagée à construire une maison individuelle avec sous-sol sur la parcelle n° [...] sise sur la commune de [...], pour un prix global de 402'980 fr., TVA incluse.

L'offre renvoyait notamment aux DCC, qui prévoient en particulier ce qui suit :

« (...)

2.11 Résiliation par le maître de l'ouvrage

Conformément aux dispositions légales, le maître de l'ouvrage est en droit de résilier le contrat de construction à tout moment, même sans produire de motif justificatif dit "wichtiger Grund" (la convention continuation déraisonnable). La validité de la résiliation est subordonnée à la forme écrite. Dans ce cas, P._____ est en droit d'exiger du maître de l'ouvrage la rémunération globale convenue sous déduction des charges économisées.

La créance de rémunération est forfaitisée à 10% de la rémunération globale convenue si, au moment de la résiliation, P._____ n'a pas encore

réalisé de prestations d'architecte et / ou d'ingénieur. Si des prestations de cette nature ont déjà été réalisées en tout ou partie avant que la construction de l'ouvrage proprement dite n'ait encore commencée, P._____ est en droit d'exiger du maître de l'ouvrage, outre le forfait de 10%, la rémunération des prestations d'architecte ou d'ingénieur, selon le cas, suivant les dispositions de l'HOAI ["Honorarordnung für Architekten und Ingenieure" Tarif allemand des honoraires des ingénieurs et des architectes].

La disposition qui précède n'affecte pas le droit du maître de l'ouvrage de fournir, au regard du forfait de 10%, la preuve de la survenance d'un préjudice moins important.

2.12 Droit de résiliation exceptionnel du maître de l'ouvrage en cas d'impossibilité d'acquérir le terrain de la construction.

En cas d'impossibilité pour le maître de l'ouvrage d'acquérir le terrain de construction prévu ou un autre terrain à la conclusion du contrat, et si ceci est le motif de la résiliation du contrat de construction par le maître de l'ouvrage, P._____ ne facturera à ce dernier que les coûts encourus justifiables jusqu'à cette date, les prestations d'architecte et d'ingénieurs réalisées étant calculées en fonction de l'HOAI. L'obligation de payer un dédommagement forfaitaire devient caduque.
(...) »

L'offre renvoyait en outre à une « Annexe B du contrat de construction avec P._____ », signée le 22 août 2012 par les intimés et qui prévoyait notamment le paiement de 5% de la rémunération (402'980 fr.) après la confirmation de commande, soit 20'149 fr., et de 10% de cette rémunération après la remise des plans à l'échelle 1/100 pour la procédure de permis de construire ou de déclaration d'exemption, soit 40'298 francs. Ce document stipulait encore que les factures étaient payables dans les huit jours, un intérêt de 9% étant calculé en cas de paiement tardif.

b) Le 25 septembre 2012, les parties ont convenu de l'exécution de travaux supplémentaires pour une plus-value de 60'773 fr., portant ainsi la rémunération globale de l'appelante à 463'753 francs. Celle-ci a reporté les modifications et compléments résultant de ces travaux dans une « Annexe A » annulant et remplaçant celle du 22 août 2012 et qui a été signée par les parties le même jour.

c) Les intimés ont en définitive versé à l'appelante la somme de 69'562 fr. 95 (20'149 fr. le 24 août 2012 et 49'413 fr. 95 le 17 avril 2013).

3. a) Le 26 février 2013, les intimés ont signé avec H._____ un acte authentique intitulé « Promesse de vente et d'achat » devant le notaire G._____. Par ce contrat, H._____ a promis de vendre aux intimés 712 m² de la parcelle [...] de la commune de [...], au prix de 220'720 francs. Ce même jour, et conformément à ce que prévoyait l'acte, les intimés ont versé un acompte de 22'072 fr. en mains du notaire. Conditionnel, il soumettait son exécution à « la décision exécutoire suivante : - Obtention par les promettants-acheteurs d'un permis de construire pour une villa, conforme au règlement communal », avec la précision que ceux-ci « s'engagent à présenter un dossier d'enquête auprès de la commune de [...] d'ici au quinze mai deux mille treize ». La durée de validité de la promesse de vente et d'achat a été fixée au 31 décembre 2013.

b) Par courrier du 24 juillet 2013, la Municipalité de [...] a en substance informé les intimés qu'il y avait eu cinq oppositions à leur projet de construction durant le délai d'enquête publique qui s'était déroulée du 25 mai au 23 juin 2013. Elle leur a toutefois indiqué qu'elle allait procéder à la levée des oppositions et leur a fait parvenir le permis de construire n° [...], ainsi que la facture des taxes pour la construction. Sous nature des travaux et description de l'ouvrage, le permis indique respectivement « Construction nouvelle » et « Construction d'une habitation familiale avec garage et pose de capteurs solaires Aménagements d'accès sur la parcelle [...] ». La Municipalité a encore ajouté que les opposants disposaient d'un délai de recours de 30 jours contre la décision de délivrer le permis de construire et elle a déconseillé aux intimés de commencer les travaux durant ce laps de temps.

4. a) Le 26 août 2013, des voisins riverains de la parcelle [...] ont interjeté un recours contre la décision municipale auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal (ci-après : CDAP).

b) Par avis du 27 août 2013, le juge instructeur de la CDAP a notamment informé les intimés que le recours avait un effet suspensif de sorte qu'aucun travail ne pouvait être exécuté sur la base de la décision contestée.

Au 31 décembre 2013, date de l'échéance de la validité de la promesse de vente et d'achat, la CDAP n'avait pas rendu d'arrêt sur les recours précités. L'inspection locale a eu lieu le 8 avril 2014. La CDAP a rejeté les recours par arrêt du 21 mai 2014, susceptible de recours au Tribunal fédéral dans les trente jours. Les opposants ont usé de cette voie et le Tribunal fédéral a définitivement rejeté les recours, par arrêt du 2 octobre 2014.

c) Dans un courrier du 28 janvier 2014, les intimés ont informé la CDAP qu'ils considéraient ne plus avoir la légitimation passive dans la procédure de recours pendante auprès de cette autorité. Ils ont en effet expliqué que la promesse de vente et d'achat qu'ils avaient conclue avec H. _____ le 26 février 2013 contenait une clause conditionnelle, de sorte que la vente ne pouvait devenir définitive que s'ils étaient titulaires d'un permis de construire exécutoire le 31 décembre 2013. Dès lors que cette condition n'était pas réalisée à la date précitée, la promesse de vente du 26 février 2013 était caduque et la décision de la municipalité de délivrer le permis de construire devenait ainsi sans objet.

d) Par courrier du même jour, les intimés ont informé H. _____ qu'ils n'étaient pas au bénéfice d'un permis de construire « exécutoire » et que la promesse de vente et d'achat du 26 février 2013 était devenue caduque le 1^{er} janvier 2014. Ils ont fait valoir que l'inexécution ne leur était pas

imputable, qu'ils n'étaient pas en demeure et qu'ils avaient dès lors droit à la restitution de l'acompte consigné en mains du notaire.

H. _____ a proposé aux intimés de prolonger la promesse de vente et d'achat jusqu'à l'obtention du permis, ce que ceux-ci ont refusé. Il leur a alors restitué l'acompte versé, la promesse de vente étant venue à échéance.

5. a) Le 28 janvier 2014, les intimés, par le biais de leur agent d'affaires breveté, ont adressé à l'appelante un courrier recommandé dont la teneur est la suivante :

« (...) »

Comme vous le savez, la Municipalité de [...] a délivré un permis de construire mais qui fait l'objet de recours de divers voisins dont [...]. La procédure est actuellement pendante devant la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal de sorte que, pour l'instant, le permis de construire ne déploie pas ses effets, le recours ayant un effet suspensif à l'égard du permis de construire.

La promesse de vente et d'achat, incluse dans l'acte du 26 février 2013, était en effet conditionnelle. L'exécution de cette promesse était conditionnée à l'obtention, par Monsieur et Madame A.C. _____, d'un permis de construire exécutoire. Vous savez qu'il n'en est rien à ce jour, dès lors que l'Autorité de recours n'a pas encore statué.

En conséquence, mes mandants ne sont pas en état, au 31 décembre 2013, d'exécuter la convention de promesse de vente et d'achat. Dès lors, celle-ci est caduque purement et simplement dès le 1^{er} janvier 2014.

En date du 22 août 2012, mes clients ont passé avec votre société un contrat pour l'exécution d'une maison préfabriquée. Ils vous ont versé divers acomptes. Selon l'art. 2.12, mes clients sont en droit de résilier purement et simplement le contrat de construction dès lors qu'ils ne sont pas en mesure d'exécuter ce contrat, sans faute de leur part. En effet, et comme je l'ai dit plus haut, le permis de construire ne déploie pas ses effets et la promesse de vente et d'achat est caduque.

Mes clients vous ont versé les sommes suivantes :

- 24.08.2012, réservation	Fr. 20'149.00
- 24.08.2012, acompte sur prix de la construction	Fr. 49'413.95
Total	Fr. 69'562.95

fr. 95, plus intérêt à 5% l'an dès le 28 janvier 2014.

Dans sa réponse et demande reconventionnelle déposée le 19 mai 2015, l'appelante a conclu, avec dépens, à libération et, reconventionnellement, au paiement par les intimés, solidairement entre eux, du montant de 42'887 fr. 31, plus intérêt à 9% l'an dès le 28 mai 2014, les oppositions formées par ces derniers aux commandements de payer n^{os} [...] et [...] de l'Office des poursuites du district de Morges étant en outre définitivement levées jusqu'à concurrence de ce montant. Elle a déclaré opposer la compensation entre sa créance et toute dette dont elle serait reconnue débitrice envers les intimés.

Par réplique du 26 août 2015, les intimés ont conclu, avec suite de dépens, au rejet des conclusions reconventionnelles de l'appelante.

7. En cours d'instance, [...], architecte EPFL-SIA, a été mandaté en qualité d'expert. Il a déposé son rapport le 13 juin 2016 et un rapport complémentaire le 12 décembre 2016.

a) Selon l'expert, le choix du tarif HOAI était difficilement compréhensible car, d'une part, il s'agissait d'un décret, et pas d'une norme, et que, d'autre part, celui-ci s'appliquait uniquement aux professionnels (architectes et ingénieurs) ayant siège en Allemagne. L'expert n'était pas en mesure de se prononcer sur l'applicabilité de l'HOAI en Suisse, précisant que si l'on considérait ce tarif comme valable en Suisse, il faudrait l'appliquer avec exactitude, ce qui n'était pas possible, faute de précision dans le contrat s'agissant des honoraires. L'expert a alors appliqué la norme SIA 102, concernant les prestations et honoraires des architectes, pour fixer le montant des honoraires dus à l'appelante.

b) Le montant de 46'121 fr. 85 (10% du prix de l'ouvrage) réclamé par l'appelante au titre de « dédommagement forfaitaire » selon l'art. 2.11 DCC dépassait nettement le prix des honoraires dus jusqu'au

permis de construire par rapport au coût de l'objet. Selon l'expert, il n'était pas possible de dire ce que couvrait ce dédommagement.

Le montant de 46'121 fr. 85 (10% du prix) réclamé par la défenderesse pour l'établissement de la demande de permis de construire était faux dès lors qu'il se rapportait au prix de l'ouvrage et non pas à l'estimation du coût total des honoraires. Pour trouver un chiffre valable, l'expert a procédé à un calcul en appliquant la norme SIA 102. Ainsi, partant du principe que les phases de l'avant-projet, du projet et de la procédure de demande de permis représentaient 32,5% du total des honoraires, il a retenu un montant arrondi à 19'700 fr. (452 heures de travail estimées au taux de 135 fr. l'heure, soit 61'000 fr. d'honoraires x 32,5 %). En l'occurrence, la demande de permis de construire avait été établie par [...], avec des plans préparés par l'appelante.

S'agissant du montant de 9'224 fr. 37 (2% du prix) réclamé par l'appelante pour les requêtes relatives aux installations d'alimentation, l'expert a relevé que ces requêtes n'avaient pas été exécutées ; il a rappelé qu'en Suisse, elles n'étaient pas nécessaires, ce qui confirmait sa position que l'HOAI n'était pas applicable en Suisse.

L'expert a considéré que le prix de 4'612 fr. 19 réclamé par l'appelante pour l'établissement du passeport énergétique (1% du prix de l'ouvrage) était un prix estimatif qui, pour être crédible, devrait être justifié par une facture. Rappelant que l'établissement d'un passeport énergétique n'était pas requis en Suisse et qu'il suffisait de démontrer que les choix des matériaux correspondaient aux normes, soit de produire un « justificatif global », exécuté souvent avec le logiciel Lesosa, l'expert a constaté que ce formulaire avait été préparé par le bureau [...] avec ce logiciel et que l'établissement de ce document avait fait l'objet d'une facture du 2 avril 2013 remise à l'expert, pour un prix de 724 fr. TTC. L'expert a relevé que le prix de ce document était en général pris en charge par celui qui établissait les plans.

Quant au montant de 9'224 fr. 37 (2% du prix) réclamé par l'appelante pour la réalisation des échantillons, l'expert a considéré qu'il s'agissait d'une estimation erronée sur la base du décret HOAI mal interprété. Il a rappelé qu'en Suisse, les choix se faisaient en parallèle avec les différentes phases du projet et que le mandant avait la possibilité de faire des propositions et de discuter les choix, l'architecte devant concevoir et exécuter un projet répondant à ces exigences. Or, en l'occurrence, ces choix avaient été faits par les intimés, en collaboration avec l'appelante.

S'agissant du montant de 2'000 fr. invoqué par l'appelante pour l'élaboration du protocole d'échantillonnage, l'expert a constaté que ce protocole ne faisait que regrouper l'ensemble des choix et ne servait qu'à l'entreprise, de sorte qu'il devait être compris dans le coût de la construction.

Concernant le plan de charges de l'ingénieur civil pour lequel l'appelante réclamait 4'370 fr., l'expert était d'avis qu'il constituait un simple schéma indiquant les charges reportées sur les murs, en plan, et que les documents remis dans le cadre du complément d'expertise ne conduisaient pas à une autre appréciation. Selon ce spécialiste, ce document n'était pas nécessaire pour le dossier du permis de construire. Constatant que la facture du bureau d'ingénieurs [...] produite par l'appelante était une facture *pro forma*, l'expert a considéré qu'il s'agissait d'un devis n'établissant pas que le travail avait été exécuté, de sorte que cette facture n'était pas valable. Il a d'ailleurs relevé que ce bureau n'était pas mentionné sur le plan des charges établi par l'appelante.

c) L'expert a confirmé que les travaux d'architecte mentionnés dans le courrier du 12 mars 2014 de l'appelante avaient été effectués avant le 28 janvier 2014 (date de la résiliation du contrat de construction).

Les plans nécessaires à la demande de permis avaient été établis et signés par l'architecte [...], d' [...]. L'expert a relevé à cet égard que le contrat liant les parties était un contrat d'entreprise générale ou

totale, de sorte que le coût de 5'989 fr. 70 TTC des prestations de l'architecte, mandaté par l'appelante, aurait dû être assumé par cette dernière, et non mis à la charge des demandeurs.

Selon l'expert, les travaux d'architecte et d'ingénieur exposés dans le courrier du 12 mars 2014 faisaient partie du contrat d'entreprise générale. Le travail avait été fait, mais le prix n'était pas justifié car les calculs, donnés en pourcent du prix de l'ouvrage et non en pourcent des honoraires HOAI, étaient faux. L'expert n'avait d'ailleurs pas pu se procurer ces honoraires HOAI, nonobstant ses demandes à l'appelante. Il était d'avis que dans la mesure où l'appelante gérait l'ensemble du projet, elle aurait dû mieux estimer le problème du permis de construire et peut-être freiner le processus ; elle avait pris un risque qu'elle devait assumer. Selon l'expert, devant être assimilée à une entreprise totale, elle avait manqué à son devoir de diligence; des honoraires de 77'552 fr. 78, alors que les travaux à proprement parler n'avaient même pas débuté, représentaient un montant totalement exagéré.

d) L'expert était d'avis que l'appelante avait néanmoins subi du fait de la résiliation du contrat, un dommage correspondant aux honoraires pour la mise à l'enquête publique. Selon lui, le coût, estimé à 19'700 fr. (cf. *supra*, let. b), devait être majoré d'un montant de 4'130 fr. représentant 10% des honoraires restant (41'300 fr.), selon la norme SIA 102 en cas de résiliation par le mandant, pour un total de 23'800 francs.

e) En conclusion, l'expert a envisagé deux options : si le dédommagement forfaitaire de 46'121 fr. 85 devait être admis, il devrait suffire pour payer les honoraires de l'architecte et l'appelante devrait rembourser 20'149 fr. ; si le dédommagement forfaitaire de 46'121 fr. 85 était écarté, le coût des honoraires, calculé selon la norme SIA 102, devrait être arrêté à 23'830 fr., ce qui aboutirait pour l'appelante à une restitution de 45'732 fr. 95.

8. Une audience a été tenue le 2 mars 2017 devant le tribunal d'arrondissement en présence des parties, assistées de leurs conseils respectifs. A cette occasion, H._____ a été entendu en qualité de témoin. Il a notamment expliqué que les intimés avaient refusé de prolonger la validité de l'acte de promesse de vente au motif qu'il y avait des voisins prêts à recourir jusqu'au Tribunal fédéral, ce qui rendrait vraisemblablement la cohabitation difficile. Il avait dès lors restitué l'acompte aux intimés, la promesse de vente et d'achat étant arrivée à échéance alors qu'un recours contre le permis de construire était encore pendant.

En droit :

1.

1.1 Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]). L'appel doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

1.2 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_396/2013 du 26 février 2014 consid. 5.3.1). A défaut de motivation suffisante, l'appel est irrecevable (TF 5A_209/2014 du 2 septembre 2014 consid. 4.2.1 ; TF 4A_101/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3 ; TF 4A_651/2012 du 7 février 2013 consid. 4.2).

Il ne saurait être remédié à un défaut de motivation ou à des conclusions déficientes par la fixation d'un délai selon l'art. 132 CPC, de tels vices n'étant pas d'ordre purement formel et affectant l'appel de façon

irréparable (ATF 137 III 617 consid. 6.4, JdT 2014 II 187 ; TF 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 5 in SJ 2012 I 31; Jeandin, CPC commenté, 2011, n. 5 ad art. 311 CPC ; CACI 14 décembre 2015/672).

1.3 En l'espèce, l'appel a été formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC). L'appelante a requis le versement en sa faveur d'un montant de 66'328 fr. 41 à titre principal et de 19'700 fr. à titre subsidiaire, de sorte que l'appel porte sur des conclusions supérieures à 10'000 francs. S'agissant de sa conclusion principale, l'appelante la motive en se référant à l'HOAI et aux différents travaux qu'elle affirme avoir réalisés. Elle ne motive cependant nullement, en référence à telle ou telle disposition des normes dont elle se prévaut, en quoi celles-ci justifieraient ses prétentions. En particulier, si elle cite au passage le § 33 HOAI, elle ne développe nullement en quoi cette disposition fonderait ses prétentions. L'appel est irrecevable sur ce point, faute de motivation. Il est en revanche recevable s'agissant de la conclusion subsidiaire.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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. cit.) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2).

3. L'appelante fait valoir que les premiers juges auraient omis à tort de constater le renvoi par les dispositions du contrat de construction (DCC) à la « Honorarordnung für Architekten und Ingenieure » dans sa version du 30 avril 2009 (HOAI).

Le grief est infondé, les premiers juges ayant dûment fait mention des art. 2.11 et 2.12 DCC qui renvoient expressément aux dispositions de l'HOAI. Savoir les conséquences qui peuvent en être tirées relève du droit et non du fait.

4. L'appelante soutient que les premiers juges auraient exclu l'administration de la preuve par titre, soit une copie de l'HOAI (pièce 118), au motif que la pièce serait rédigée en allemand.

Là encore, le grief est infondé. Les premiers juges ont en effet relevé, mais sans en tirer de conséquences juridiques, que la pièce était un document en allemand de 56 pages. Ils ont en réalité considéré que l'appelante n'avait pas indiqué sur quelles dispositions concrètes de ce tarif se fondaient ses allégations sur le bien-fondé de sa facturation, ce qui n'est pas contesté en appel. L'appelante ne le précise pas davantage en appel et il n'appartenait pas aux premiers juges de fouiller dans ce document de 56 pages quelles dispositions pourraient éventuellement servir la thèse de la partie concernée. L'appelante mentionne certes le § 33 HOAI dans ses écritures, mais sans développer en quoi cette disposition fonderait concrètement ses prétentions. Or il ne suffit pas, à l'appui des allégués, de renvoyer globalement aux pièces déposées (TF 4A 261/2017 du 30 octobre 2017 consid. 4.3 ; TF 4A_252/2016 du 17 octobre 2016 consid. 2.2 et réf. ; TF 4A_552/2015 du 25 mai 2016 consid. 2.6).

5. L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir retenu à tort que les conditions d'application de l'art. 2.12 DCC étaient réalisées, de sorte que les intimés pouvaient s'en prévaloir pour résilier le contrat. Elle estime en effet que les intimés n'étaient pas dans l'impossibilité d'acquérir le terrain au moment de la résiliation, puisque le vendeur leur avait proposé de prolonger le délai du contrat de promesse de vente. Elle soutient en outre que pour pouvoir résilier le contrat d'entreprise en se

fondant sur l'art. 2.12 DCC, les intimés auraient dû au préalable chercher en vain à acquérir un autre terrain.

5.1

5.1.1 Selon l'art. 2.12. DCC, en cas d'impossibilité pour le maître de l'ouvrage d'acquérir le terrain de construction prévu ou un autre terrain à la conclusion du contrat, et si ceci est le motif de la résiliation du contrat de construction par le maître de l'ouvrage, P. _____ ne facturera à ce dernier que les coûts encourus justifiables jusqu'à cette date, les prestations d'architecte et d'ingénieurs réalisées étant calculées en fonction de l'HOAI. L'obligation de payer un dédommagement forfaitaire devient caduque.

5.1.2 En cas de litige sur l'interprétation d'un accord de volonté, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO). Cette volonté contractuelle commune peut ressortir de l'ensemble des circonstances qui ont conduit à la conclusion du contrat, telles que les négociations, la correspondance et toute autre manifestation de volonté. Une attitude convergente des parties postérieurement à la conclusion peut également indiquer l'existence d'un consensus (Winiger, Commentaire romand CO I, n. 25 et 34 ad art. 18 CO).

Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si leurs volontés intimes divergent, il faut interpréter les déclarations faites et les comportements selon le principe de la confiance. Le juge doit alors rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi compte tenu de l'ensemble des circonstances; le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de ses déclarations ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1 et la jurisprudence citée). Pour trancher cette question, il faut se fonder sur le contenu de la manifestation de volonté et sur les circonstances, étant

précisé que seules sont déterminantes à cet égard les circonstances qui ont précédé ou entouré la manifestation de volonté, à l'exclusion des événements postérieurs (ATF 133 III 361 consid. 2.2.1 et la jurisprudence citée).

Selon une jurisprudence constante, le sens d'un texte, apparemment clair, n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut en effet résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou des circonstances que le texte de ladite clause ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Il n'y a cependant pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les parties lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (ATF 133 III 361 consid. 2.2.1; ATF 130 III 417 consid. 3.2, rés. in JdT 2004 I 268; ATF 129 III 118 consid. 2.5, JdT 2003 I 144).

5.2 Aucune constatation n'a été faite sur la volonté réelle des parties, s'agissant de l'interprétation de la notion d'impossibilité au sens de l'art. 2.12 DCC. L'interprétation doit dès lors se faire selon le principe de la confiance. Les premiers juges se sont référés à la définition du Larousse, selon laquelle l'impossibilité est le caractère de ce qui est impossible à faire ; est impossible ce qui ne peut être réalisé. En matière d'impossibilité d'exécution, l'art. 119 CO prévoit que l'obligation s'éteint lorsque l'exécution en devient impossible par suite de circonstances non imputables au débiteur. Lorsque l'impossibilité est relative, comme en l'espèce, à l'acquisition d'un terrain prévu, elle doit être mise en relation avec les conditions contractuelles d'acquisition de ce terrain. On peut retenir que l'impossibilité doit se définir comme le fait de ne pouvoir réaliser l'acquisition selon les modalités d'acquisition prévues ; en outre, cette impossibilité ne doit pas être imputable au maître de l'ouvrage.

5.3 En l'espèce, l'acquisition par les intimés du terrain à construire a fait l'objet d'une promesse de vente et d'achat conclue le 26 février 2013 avec le propriétaire de la parcelle [...] et les parties à l'acte ont

subordonné l'exécution de leurs engagements respectifs à l'obtention par les promettants-acheteurs d'un permis de construire pour une villa « conforme au règlement communal », la durée de la promesse de vente étant fixée au 31 décembre 2013. Se fondant sur le témoignage du vendeur de la parcelle, qui avait expliqué avoir restitué l'acompte aux intimés au motif que la promesse de vente et d'achat était arrivée à échéance alors qu'un recours contre le permis de construire était encore pendant, les premiers juges ont retenu que la volonté réelle des parties à l'acte de vente du 26 février 2013 était de ne pas considérer la vente comme conclue du seul fait de la délivrance de ce permis. Ils ont ajouté qu'une interprétation selon le principe de la confiance n'aboutirait pas à un autre résultat : la raison d'être de la condition à laquelle était soumise la vente étant le droit pour les acquéreurs de construire sur leur futur terrain, ceux-ci pouvaient de bonne foi interpréter les termes de la convention en ce sens que la vente ne déploierait d'effet que s'ils obtenaient une autorisation de construire entrée en force.

Cette appréciation ne prête pas le flanc à la critique et doit être confirmée. C'est en vain que l'appelante se prévaut de l'arrêt ATF 133 III 61 consid. 2.2.1 pour contester qu'il puisse être tenu compte du témoignage du vendeur H._____ postérieur à la conclusion du contrat et de la restitution de l'acompte versé. Lorsqu'il s'agit d'établir la volonté réelle des parties, des éléments postérieurs au contrat peuvent en effet être retenus (ATF 132 III 626 consid. 3.1), l'arrêt ATF 133 III 61 cité par l'appelante ne concernant que l'interprétation selon le principe de la confiance. De toute manière, c'est à tort que l'appelante soutient que le permis aurait été exécutoire jusqu'à l'avis du juge instructeur de la CDAP du 27 août 2013, une décision administrative ne devenant exécutoire qu'à compter du jour où elle est définitive, car ne pouvant plus être contestée par une voie de droit ordinaire (Dubey/Zufferey, Droit administratif général, n° 987 p. 348). Selon l'art. 58 LPA-VD, une décision est exécutoire lorsqu'elle ne peut plus être attaquée par une voie de droit ordinaire (let. a) ou lorsque la voie de droit ordinaire n'a pas d'effet suspensif (let. b) ou lorsque l'effet suspensif est retiré (let. c). Dès lors que le recours à la CDAP

a effet suspensif (art. 80 al. 1 LPA-VD auquel renvoie l'art. 99 LPA-VD), la décision n'est pas exécutoire tant que le délai de recours n'est pas écoulé (Bovay/Blanchard/Grisel/Rapin, Procédure administrative vaudoise, n. 2.1 ad art. 80 LPA-VD). Comme un recours ayant effet suspensif a été déposé en temps utile, la décision de permis n'était pas exécutoire à l'échéance du 31 décembre 2013 et la condition suspensive de la vente n'était pas réalisée à cette date. Dans ce sens, l'acquisition de la parcelle doit être considérée comme impossible à la date butoir du 31 décembre 2013, respectivement au moment de la résiliation, sans que l'on puisse en imputer la responsabilité aux intimés.

Reste à déterminer si l'art. 2.12. DCC implique seulement qu'au moment de la résiliation, le maître ne puisse pas acheter le terrain prévu. Les premiers juges ont considéré qu'on ne voyait pas que cette clause impose au maître des démarches particulières avant de pouvoir invoquer l'impossibilité, comme notamment d'accepter de proroger la promesse de vente au-delà de la durée convenue initialement. Cette interprétation peut être confirmée. En effet, le contrat portait sur la construction d'une maison individuelle avec sous-sol sur la parcelle [...] de la commune [...], de sorte que l'« impossibilité » selon l'art. 2.12. DCC se référerait uniquement à l'acquisition de cette parcelle. Cette vente n'a cependant pas pu se réaliser dans le délai fixé au 31 décembre 2013 par les parties, sans que celles-ci n'en soient responsables. Les intimés n'avaient ainsi pas de devoir d'accepter une prolongation de la promesse et d'être ainsi maintenus dans l'incertitude pour une durée indéterminée, la délivrance d'un permis de construire faisant l'objet d'une procédure de recours dont le sort était à l'époque incertain. On ne saurait dès lors retenir que l'impossibilité serait imputable aux intimés, quand bien même le vendeur avait proposé une prolongation de la promesse que les intimés n'avaient aucune obligation d'accepter. Comme les premiers juges l'ont retenu, si l'appelante entendait pouvoir exiger des intimés qu'ils démontrent avoir entrepris toutes les démarches envisageables, au-delà des obligations contractuelles résultant du contrat de vente, pour acquérir le terrain litigieux, elle aurait dû le mentionner clairement dans ses conditions générales.

Par ailleurs, ainsi que cela ressort de la lettre de résiliation du 28 janvier 2014, la résiliation est intervenue en raison du fait que la promesse de vente et d'achat était devenue caduque au 31 décembre 2013. C'est bien l'impossibilité d'acquérir le terrain en temps utile qui a conduit les intimés à résilier le contrat d'entreprise. Le motif pour lequel les intimés ont refusé l'offre de prolongation de délai, soit qu'il y avait des voisins prêts à recourir jusqu'au Tribunal fédéral de sorte que la cohabitation serait difficile, est sans pertinence, étant relevé que les intimés n'avaient de toute manière aucun devoir juridique d'accepter une telle prolongation.

6. L'appelante conteste la quotité de la créance arrêtée en sa faveur par les premiers juges en application de l'art. 2.12. DCC. Comme déjà relevé ci-dessus, seule sa conclusion subsidiaire, portant sur un montant de 19'700 fr. au titre de la rémunération des prestations d'architecte qu'elle a effectuées pour les intimés, est recevable (cf. consid. 1.3 supra).

6.1 Selon la jurisprudence, si nécessaire, le juge arrête une rémunération objectivement proportionnée aux services rendus, en tenant compte notamment du genre et de la durée de la mission accomplie, de son importance et de ses difficultés, et de la responsabilité assumée par l'architecte (TF 4A_230/2016 du 17 septembre 2013 consid. 2).

6.2 En l'espèce, les premiers juges se sont écartés de l'expertise, au motif que l'estimation des honoraires avait été effectuée d'après la norme SIA 102 qui n'était pas applicable en l'espèce, seuls les coûts effectifs pouvant être facturés conformément à l'art. 2.12 DCC.

Il ressort de cette disposition que l'appelante ne facturera que les coûts encourus justifiables jusqu'à la résiliation du contrat, étant précisé que les prestations d'architecte et d'ingénieurs réalisées sont calculées en fonction de l'HOAI. Les coûts facturables ne concernent dès

lors pas seulement les coûts effectifs payés à des tiers, comme semblent l'admettre les premiers juges, mais englobe les prestations d'architecte. Si un calcul selon l'HOAI n'a pas pu être effectué par l'expert, faute d'éléments suffisants, celui-ci a retenu qu'un montant de 19'700 fr., correspondant à 452 fr. de travail estimées au taux de 135 fr./heure, soit à 61'000 fr. d'honoraires x 32,5% (les phases de l'avant-projet, du projet de la procédure de demande de permis représentant 32,5% du total des honoraires), constituait une rémunération adéquate. Dès lors que le calcul effectué l'a été en fonction d'un coût total des honoraires tel qu'estimé par un homme de l'art, qui est, dans le principe, la méthode résultant de l'HOAI, il est admissible de le suivre, même si le pourcentage des travaux retenu l'a été en référence à la norme SIA 102, qui n'est pas applicable en l'espèce. Le montant auquel parvient l'expert apparaît objectivement proportionné aux services rendus et peut être retenu. En revanche, il n'y a pas lieu de le majorer selon la norme SIA 102 en cas de rupture par le mandant, comme le propose l'expert. L'appelante ne le plaide d'ailleurs à juste titre pas.

Par ailleurs, il n'y a pas lieu d'ajouter les frais effectifs encourus tels que retenus par les premiers juges, ceux-ci concernant des prestations qui entraînent dans les tâches de l'architecte et qui sont rémunérées par le montant de 19'700 francs. L'appelante ne plaide d'ailleurs pas le contraire. Par conséquent, l'appelante ayant reçu 69'562 fr. 95 d'acomptes au total, elle devra restituer aux intimés la différence, soit 49'862 fr. 95 (69'562 fr. 95 - 19'700 fr.), avec intérêt à 5% l'an dès le 16 février 2014.

7.

7.1 En définitive, l'appel doit être partiellement admis et le jugement réformé au chiffre I de son dispositif dans le sens des considérants. La répartition des frais judiciaires de première instance peut être confirmée, les intimés obtenant plus de 70% de leurs conclusions actives (ils réclamaient 69'562 fr. 95) alors que l'appelante n'obtient rien sur ses conclusions actives de 42'887 francs.

À l'issue de la procédure de deuxième instance, l'appelante obtient environ un dixième de ses prétentions initiales (12'987 fr. de plus qu'accordé en première instance [19'700 fr. - 6'713 fr.] sur les 112'000 fr. qu'elle réclamait dans sa demande). Compte tenu de l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'057 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]), seront répartis à raison de neuf dixièmes, soit 1'852 fr., pour l'appelante et d'un dixième, soit 205 fr. pour les intimés, solidairement entre eux. Ces derniers plaidant au bénéfice de l'assistance judiciaire, leur part des frais judiciaires sera provisoirement assumée par l'Etat.

7.2 En sa qualité de conseil d'office des intimés, Me Marc Cheseaux a droit à une rémunération équitable pour ses opérations et débours dans la procédure d'appel (art. 122 al. 1 let. a CPC).

Il a produit, le 18 janvier 2018, la liste de ses opérations estimant à 6.9 heures le temps consacré à la procédure de deuxième instance, soit 1.7 heures entre le 6 novembre et le 20 décembre 2017 et 5.2 heures du 5 au 18 janvier 2018. Au vu de la nature du litige et des opérations alléguées, le temps annoncé peut être admis. Au tarif horaire de 180 fr. (art. 2 al. 1 let. a RAJ [règlement sur l'assistance judiciaire en matière civile du 7 décembre 2010 ; RSV 211.02.03]), l'indemnité de Me Cheseaux sera arrêtée à 1'242 fr., montant auquel s'ajoutent les débours allégués par 37 fr. 95 (17 fr. 50 assumés en 2017 et 20 fr. 45 en 2018) ainsi que la TVA sur le tout, respectivement à 8% pour les opérations réalisées en 2017, par 25 fr. 90, et à 7,7% pour celles réalisées en 2018, par 73 fr. 65, soit un total arrondi à 1'380 francs.

Les bénéficiaires de l'assistance judiciaire sont, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenus au remboursement des frais judiciaires et de l'indemnité au conseil d'office mis à la charge de l'Etat.

7.3 La charge des dépens est évaluée à 2'000 fr. pour chaque partie, de sorte que, compte tenu de ce que les frais doivent être mis à la charge de l'appelante par neuf dixièmes et à la charge des intimés par un dixième, l'appelante versera aux intimés, créanciers solidaires, la somme de 1'600 fr. (9/10 - 1/10) à titre de dépens de deuxième instance.

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

I. L'appel est partiellement admis.

II. Le jugement est réformé au chiffre I de son dispositif comme il suit :

I. dit que la défenderesse P._____ doit payer aux demandeurs A.C._____ et B.C._____, créanciers solidaires, la somme de 49'862 fr. 95 (quarante-neuf mille huit cent soixante-deux francs et nonante-cinq centimes) plus intérêts à 5% l'an dès le 15 février 2014.

Le jugement est confirmé pour le surplus.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'057 fr. (deux mille cinquante-sept francs), sont mis à la charge de l'appelante par 1'852 fr. (mille huit cent cinquante-deux francs), le solde, par 205 fr. (deux cent cinq francs), étant laissé provisoirement à la charge de l'Etat.

IV. L'indemnité d'office de Me Cheseaux, conseil des intimés, est arrêtée à 1'380 fr. (mille trois cent huitante francs), TVA et débours compris.

V. Les bénéficiaires de l'assistance judiciaire sont, dans la mesure de

l'art. 123 CPC, tenus au remboursement des frais judiciaires et de l'indemnité au conseil d'office mis à la charge de l'Etat.

VI. L'appelante P._____ doit verser aux intimés A.C._____ et B.C._____, créanciers solidaires, la somme de 1'600 fr. (mille six cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

VII. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- Me Adrian Schneider, avocat (pour P._____),
- Me Marc Cheseaux, avocat (pour A.C._____ et B.C._____),

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

- Mme la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte.

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 :