

COUR CIVILE

Séance du 23 septembre 2011

Présidence de M. MULLER, président
Juges : Mme Carlsson et M. Bosshard
Greffier : M. Intignano

Cause pendante entre :

X. _____ SÀRL

(Me L. Pittet)

et

L. _____
A.H. _____
B.H. _____
C.H. _____
D.H. _____

(Me M. Meylan)

- Du même jour -

Délibérant à huis clos, la Cour civile considère :

Remarques liminaires :

La cour de céans fait entièrement sien l'état de fait du jugement rendu entre les mêmes parties le 2 octobre 2009 (ci-après : le premier jugement) - reproduit dans son intégralité sous lettre A ci-dessous (chiffres 1 à 27) - sous réserve des précisions et compléments figurant sous lettre B qui résultent de l'arrêt rendu le 20 octobre 2010 par la Chambre des recours.

En fait :

A. Etat de fait du premier jugement

1. La demanderesse X. _____ Sàrl a notamment pour but social la prestation de services dans le cadre de la construction, la rénovation et la gestion d'immeubles.

K. _____ est l'associé-gérant de la demanderesse.

Les défendeurs initiaux à la présente procédure Thérèse Kern, Bernard Pellicioli et Jean Pellicioli étaient, en leur qualité de cohéritiers de [...], propriétaires de la parcelle [...] de la Commune de [...], sise à la [...]; dite parcelle comprend un bâtiment d'"habitation et magasin" et des dépendances.

Le défendeur A.H. _____ est décorateur.

Avant les travaux dont il sera question ci-après, le bâtiment de la [...] comprenait un rez-de-chaussée avec des locaux commerciaux et quatre niveaux habitables, soit le premier étage incluant deux appartements de 2,5 pièces, les deuxième, troisième et quatrième étages incluant chacun un appartement de 5,5 pièces.

2. Les défendeurs ont pris contact avec le bureau d'architecture Y. _____ SA, qui a établi un rapport, daté du 17 mai 2000, proposant cinq variantes de rénovation de leur immeuble.

La variante 1 proposait une "réhabilitation simple / indispensable" pour un montant total de 285'661 fr. 42, toutes taxes comprises (ci-après : TTC). Le devis ne comprenait pas de poste "honoraires".

La variante 2 proposait une "réhabilitation complète" pour un montant total de 464'145 fr. 23.

La variante 3, avec l'aménagement d'un appartement dans les combles existants, sans modification de la charpente, entraînait un surcoût de 212'812 fr. 38.

La variante 4 prévoyait la création d'une dalle dans la cour intérieure et des extensions des commerces et des dépôts entraînant un surcoût de 141'953 fr. 75.

Enfin, la variante 5 proposait la surélévation des combles et la création d'un 5^{ème} étage avec un appartement supplémentaire pour un montant de 849'250 francs.

Le rapport récapitulait ainsi le coût total des travaux :

"(...)	
Montant total [réd. : des variantes] n° 1 - n° 2 - n° 3 - n° 4 - n° 5	Fr. 1'953'822,77
Déduire sur n° 2 "appartement combles" y compris TVA ./.	<u>Fr. 212'812,37</u>
Montant total des travaux TTC	Fr. 1'741'010,40 "

3.a) Le 16 juillet 2001, les défendeurs ont déposé une demande de permis de construire concernant l'immeuble, laquelle comprenait notamment les rubriques suivantes :

"(...)
9. Nature des travaux principale Transformation

10. Description de l'ouvrage	Extension de la surface commerciale au rez. Agrandissement d'un appartement au 1 ^{er} étage. Réhabilitation intérieure de l'immeuble. Création de 2 auvents et d'un ascenseur et de 3 coupoles.	
(...)		
66. Coût (...)		
(...)		
Estimation totale des travaux	(selon CFC 2)	[fr.] 700'000
(...)"		

La demande de permis de construire était signée par les trois défendeurs en qualité de propriétaires et par une personne indéterminée au nom du bureau d'architecture Y. _____ SA en sa qualité d'auteur des plans.

b) En 2002, les défendeurs ont demandé un crédit de construction au banque W. _____. Par courrier du 5 février 2002, cet établissement bancaire les a invités à produire leurs déclarations d'impôt et les comptes de l'immeuble pour les années 2000 et 2001.

Selon les comptes de l'immeuble établis par la Z. _____ SA et produits dans la présente procédure par les défendeurs, les loyers encaissés en 2000 s'élevaient à 111'240 fr. et les dépenses (frais divers, entretien et réparations et impôts) à 6'886 fr. 80. En 2001, les loyers encaissés s'élevaient à 108'210 fr. et les dépenses à 50'904 fr. 40. Dans une projection du 14 janvier 2002, ladite régie estimait, sur la base de l'étude technique du bureau Y. _____ SA et des plans de mise à l'enquête, que le rendement locatif annuel de l'immeuble pourrait passer de 107'340 fr. à 213'540 fr. après des travaux d'un montant de 1'800'000 fr. impliquant une perte locative de 100'000 francs. Le solde à disposition des propriétaires serait de l'ordre de 60'000 fr., après déduction des intérêts hypothécaires de 110'750 fr. et des charges d'exploitation de l'immeuble estimées à 20 % du rendement locatif.

c) Le 26 février 2002, le Département des infrastructures du canton de Vaud a adressé son rapport de synthèse à la Municipalité de [...], dans lequel était reproduite la décision du Service du logement autorisant la rénovation et la transformation de l'immeuble. Dans ses considérants, ce service retenait que l'ensemble des travaux était devisé à

1'800'000 fr. et qu'une visite sur place avait permis d'estimer la seule réhabilitation des logements existants à environ 973'400 francs.

Le permis de construire a été accordé le 28 mars 2002.

4. X._____ s'est présenté aux défendeurs en produisant une carte de visite à son nom, portant l'en-tête "[...] X._____ Sàrl Immobilier France - Suisse", assortie d'une double adresse en France et en Suisse. Pensant à B._____, il leur a conseillé de consulter la demanderesse pour réaliser leurs travaux. Ce dernier fait est établi par le témoignage de X._____. La cour le retient sur ce point précis qui ne présente en soi pas d'enjeu véritable, son rôle d'intermédiaire étant en outre reconnu par la demanderesse dans un courrier du 12 août 2003. Pour le surplus, au regard du rôle joué par ce témoin dans les faits litigieux, ses déclarations ne seront retenues que lorsqu'elles sont corroborées par d'autres éléments du dossier.

Le Registre du commerce du canton de Genève comprend une société [...] X._____ Sàrl, fondée le 12 décembre 2001, dont K._____ a été l'associé-gérant, puis le gérant. L'adresse suisse indiquée sur ladite carte de visite, soit [...] à Genève, correspond à celle de la demanderesse à l'époque, de même que les numéros de téléphone ([...]) et de fax ([...]).

X._____ est quelquefois désigné sous la raison individuelle "[...]".

5. Il est admis par les parties que les défendeurs ont alors fait la connaissance de B._____, expert immobilier, qui a réexaminé, au nom de la demanderesse, les coûts de la réhabilitation en relation avec la rentabilité possible de l'immeuble.

Dans un rapport préalable du 16 mai 2002, B._____ a indiqué qu'en l'état, le rendement locatif était de 90'360 fr. et la valeur vénale de 1'482'250 francs. Il a évalué le rendement locatif autorisé, après

travaux, à 219'000 fr. et la valeur vénale à 3'060'782 francs. Il a conclu en ces termes:

"En conséquence les travaux envisagés ne devraient pas dépasser la différence entre la nouvelle valeur de fr. 3'000'000.- et la valeur actuelle à Fr. 1'500'000.-, soit maximum 1'500'000.-, frais et divers compris, ainsi que la perte locative durant les travaux.

En résumé : des travaux pour 1'200'000.- maximum peuvent être entrepris."

Le 24 mai 2002, le banque W. _____ a notamment écrit ce qui suit aux défendeurs :

"(...)

Nous vous confirmons que nous ne pouvons pas entrer en matière sur l'octroi d'un crédit de rénovation; le motif de ce refus est basé principalement sur le fait que la future tenue des charges n'est pas entièrement assurée et démontrée.

En effet, les copropriétaires actuels sont fortement dépendants des revenus locatifs de l'objet susmentionné et les travaux de rénovation ne permettront pas le maintien de l'état locatif actuel.

Ceci dit, nous sommes conscients que les transformations apporteront une substantielle plus-value à l'immeuble; toutefois, ceci n'entre pas en ligne de compte pour ladite tenue des charges. (...)"

Dans son "rapport d'expertise" du 6 juin 2002, établi au nom de la demanderesse, B. _____ a évalué l'état locatif après travaux à 201'000 fr. et la valeur vénale après travaux à 2'876'166 fr., arrondie à 2'900'000 francs. Ce rapport renvoie, s'agissant du coût des travaux, à des feuilles annexes.

6.a) Le 7 juin 2002, la demanderesse a établi une "estimation du coût des travaux" concernant le bâtiment, qu'elle a évalués à 1'088'912 fr., TVA comprise. Ce montant inclut sous CFC "291,2,6" un poste "honoraires architecte, ingénieur et géomètre" de 145'000 fr. (avant TVA), ainsi qu'un poste "divers et imprévus" de 25'000 fr. (avant TVA). Aucune marge d'approximation n'est réservée. Ne sont pas inclus, à ce stade, les travaux de transformation des combles. Dans la présente procédure, les parties ont admis que les honoraires de "X. _____ Sàrl, de l'ingénieur et du géomètre" étaient devisés au total à 145'000 fr. dans le devis initial.

Les défendeurs n'avaient pas de fonds propres. Ils étaient limités dans les possibilités de rendement de l'immeuble selon l'importance des travaux entrepris. L'absence de fonds propres impliquait de facto une augmentation de crédit en cas de dépassement de devis. J._____, employé de la banque N._____ dispensatrice de crédit, en conclut que le devis présentait une importance primordiale pour les défendeurs et qu'il importait de tenir le budget devisé pour les travaux.

b) Le 21 juin 2002, sur la base de ce devis, les défendeurs ont confié à la demanderesse un "mandat pour surveillance de travaux". Ce contrat prévoyait notamment les clauses suivantes :

"(...)

Article 3 : La prestation est désignée par l'article 3.6 de la norme SIA n° 102, à savoir :

- Cf. art. 4.2.5 devis général
- 4.2.2 & 3 appels d'offres et analyse
- 4.3.4 calendrier de l'exécution
- 4.4 phase de l'exécution
- 4.5 phase finale, décompte, travaux de garantie

Article 4 : Le mandataire s'engage à respecter dans le cadre des normes SIA le devis général du 6 juin 2002 et sur la base des prix de construction en vigueur à la date du mandat.

Toutes augmentations prévisibles devront faire l'objet d'une autorisation écrite des mandants.

(...)

Article 4 (recte : **article 5**) : Les honoraires sont calculés sur une base de montant des travaux de fr. 960'000.-.

Le montant des honoraires sera calculé sur la base de la norme SIA 102 et fera l'objet d'un avenant qui prendra en compte les honoraires dus à l'architecte ayant effectué l'avant-projet et la mise à l'enquête.

(...)

Article 7 : Les parties déclarent reconnaître, pour tout litige relatif à l'interprétation et à l'exécution du présent contrat, la compétence des tribunaux vaudois, sous réserve du recours au Tribunal fédéral.

(...)"

Les parties admettent qu'une part importante du mandat de la demanderesse consistait en l'établissement de bons de paiement et la tenue d'une comptabilité de chantier conformément à la structure du devis général. Elles admettent en outre que dans ce mandat "figur[ait] le point 4.2.5 des prestations de la norme SIA 102 (éd. 1984), soit l'élaboration du devis général".

Au regard de la norme SIA 102 (édition 1984, ci-après : SIA-102), l'art. 3 du mandat précité comporte une inadvertance manifeste, en ce sens qu'il faut lire "4.3.2 & 3 appels d'offres et analyse", et non pas "4.2.2 & 3". En effet, aussi bien l'intitulé indiqué par les parties que l'ordre d'énumération attestent que celles-ci visaient les dispositions 4.3.2 ("appels d'offres") et 4.3.3 ("analyse des offres"). C'est ainsi que l'a compris l'expert, qui indique en page 8 in fine de son rapport du 28 septembre 2007 que la prestation 4.2.2 "estimation des coûts" ne faisait pas partie du mandat.

c) La norme SIA 102 (édition 1984) contient notamment les dispositions suivantes, qui ont été produites en annexe 1 du rapport principal d'expertise et auquel l'on peut se référer même en l'absence d'allégations (art. 4 al. 2 CPC).

L'art. 4.2.2 SIA-102, intitulé "estimation du coût de construction et des délais", dispose notamment ce qui suit :

"(...)
Prestations ordinaires :
- Calcul du volume, des surfaces, ou des deux, selon les normes SIA applicables.
- Estimation du coût de construction présentée par exemple selon la classification du CFC** (groupes principaux, partiellement groupes) d'après le volume, les surfaces ou d'après d'autres valeurs d'expérience (marge d'approximation ± 20 %). Intégration des estimations de coût des professionnels spécialisés et conseillers dans leurs domaines d'intervention.
- Comparaison du coût prévisible avec l'investissement envisagé par le mandant.
- Etablissement d'un descriptif général de la construction et des matériaux.
- Mise à jour du calendrier général de l'opération.
(...)"

L'art. 4.2.5 SIA-102, intitulé "devis général", a notamment la teneur suivante :

"(...)
Objectifs :
- Document permettant d'apprécier et de corriger le rapport entre le coût et l'utilité.
- Document nécessaire à l'obtention du crédit de construction.
- Base du contrôle financier durant la réalisation.
(...)
Prestations ordinaires :

- Etablissement du devis général décrivant de façon détaillée les travaux et fournitures prévus, désignation des matériaux choisis, y compris les quantités et prix indicatifs.
- Présentation du devis général, par exemple selon la classification du CFC ** (sous-groupes et genres de travaux). La marge d'approximation doit en être convenue avec les professionnels spécialisés (sauf convention contraire : $\pm 10 \%$); elle doit être indiquée dans le devis général et tenir compte des réserves pour imprévus.
- Intégration des devis établis par les professionnels spécialisés.
- Consultation d'entrepreneurs et de fournisseurs.
- Mise à jour du calendrier général de l'opération.

Prestations supplémentaires :

- Evaluation des coûts d'exploitation et d'entretien, calcul de rentabilité.
 - Etude comparative de coût portant sur des constructions différentes dans leur principe.
 - Etablissement d'un plan de financement.
- (...)"

Dans la phase préparatoire de l'exécution (4.3), l'architecte doit notamment procéder à l'analyse des offres et propositions d'adjudication (art. 4.3.3), prestation qui consiste notamment à exercer un contrôle technique et arithmétique des offres, à établir des tableaux comparatifs avec référence au devis et à établir un tableau récapitulatif du coût dans le cas où il a été renoncé au devis général.

L'art. 4.3.4, relatif au calendrier de l'exécution, impose notamment, au titre des "prestations ordinaires", la mise au point du calendrier provisoire de l'exécution, en collaboration avec les professionnels spécialisés, tandis qu'il revient au mandant d'adjuger les travaux et fournitures et de faire entreprendre les travaux.

Durant la phase de l'exécution (4.4), l'art. 4.4.1 (Contrats avec les entrepreneurs et les fournisseurs) dispose que le mandataire doit établir les contrats avec les entrepreneurs et fournisseurs et les présenter au mandant, à qui revient la décision de les signer.

L'art. 4.4.4 (Direction des travaux) impose notamment, au titre de prestations ordinaires, la surveillance et la conduite générale des travaux sur le chantier, le contrôle des situations et factures, la tenue à jour d'une comptabilité de chantier conformément à la structure du devis général et l'établissement périodique de situations financières comparant les paiements et les engagements avec les postes du devis général.

L'art. 4.5.1 (Décompte final) prévoit notamment, au titre des "prestations ordinaires", l'établissement, la vérification et l'apurement du décompte final selon le mode de présentation et la structure convenus, et la comparaison avec le devis.

L'art. 4.5.3 (Direction des travaux de garantie) impose au mandataire, à titre de "prestations ordinaires", de récolter, élaborer et mettre à jour les listes des défauts apparus jusqu'à l'échéance des délais de réclamation de deux ans, de mettre à l'œuvre et surveiller les entrepreneurs et fournisseurs chargés d'éliminer les défauts, d'établir des procès-verbaux de vérification finale et de recourir aux garanties ou libérer celles-ci.

d) Les défendeurs n'ont jamais reçu un calendrier général de l'opération. Sous réserve des procès-verbaux constituant les pièces 107, 107bis, 108 et 109, la demanderesse n'a jamais communiqué aux défendeurs des procès-verbaux de chantier. Aucun planning de chantier n'a été établi.

Il n'est pas établi que les défendeurs aient reçu un descriptif détaillé des travaux et fournitures prévus, avec la désignation des matériaux choisis, y compris les quantités et prix indicatifs. Il n'est pas non plus établi que les défendeurs aient eu connaissance des soumissions des différents corps de métier, ni qu'ils aient participé à la décision d'adjuger les travaux, ni qu'ils aient signé les contrats.

7. Le 25 juin 2002, la demanderesse a avisé l'administration communale, Service de l'urbanisme à [...], du point suivant :

"(...)

Pour des raisons de gestion de patrimoine, nous avons repris le dossier des transformations de l'immeuble afin d'en abaisser les coûts. Pour cela nous avons renoncé à l'aménagement d'un appartement dans les combles et d'une chambre au-dessus de l'annexe. Les façades ne seront pas refaites, mais la marquise sera maintenue.

Il ne reste du projet original que l'ascenseur à l'arrière de l'immeuble et la couverture de la cour arrière par une dalle légère. Les appartements seront néanmoins entièrement rénovés.

(...)"

La demanderesse s'est exprimée pratiquement dans les mêmes termes auprès de banque M. _____ le 25 juin 2002 :

"(...) Il en ressort que nous ne créerons pas d'appartement dans les combles, ni une chambre au-dessus de l'ancienne bijouterie.

Les travaux importants seront la création d'un ascenseur et la pose d'une dalle de toiture dans la cour intérieure au-dessus des commerces. Pour le reste il ne s'agit que de la rénovation des appartements existants avec aménagement des cuisines et des salles d'eau. (...)"

Dans un courrier du 22 août 2002, la demanderesse a informé le Service de l'urbanisme que les travaux allaient débuter, rappelant à cette occasion qu'il avait été renoncé à l'aménagement d'un appartement dans les combles et d'une chambre au-dessus de l'annexe, ainsi qu'à la réfection des façades.

8. Un crédit de construction a été sollicité et obtenu auprès de la banque N. _____ à [...] à concurrence de 1'250'000 francs. Pour contrôler l'utilisation des fonds pour la transformation, la banque et les débiteurs ont désigné "X. _____ Sàrl, M. B. _____".

A la même date, soit le 26 août 2002, la banque N. _____ a repris le prêt hypothécaire de 150'000 fr. contracté auprès du banque W. _____ et qui grevait l'immeuble. Les comptes de gestion 2000 et 2001 ne font pas état d'intérêts.

Le 30 septembre 2002, la demanderesse a donné procuration à B. _____ "pour signer les bons de paiement permettant de régler les factures et les demandes d'acomptes dans le cadre des travaux de transformation de l'immeuble" propriété des défendeurs, "pour lequel la banque N. _____ de [...] a[vait] ouvert un compte de crédit de construction".

9. Z. _____ SA, qui avait un mandat de gérance sur l'immeuble, a vu son mandat résilié au profit de la gérance gérance F. _____.

Par courrier du 24 septembre 2002, les défendeurs ont contesté les honoraires facturés par Z._____ SA pour les démarches effectuées dans le cadre de la rénovation de l'immeuble. Le litige portait en particulier sur la prise en charge des honoraires du bureau d'architecture Y._____ SA. Finalement, par convention du 2 décembre 2002, les défendeurs ont arrêté le montant des honoraires de Y._____ SA à 70'000 francs. Le solde dû par les défendeurs était de 50'882 fr. 20.

10.a) En cours de travaux, les défendeurs ont décidé de créer un appartement dans les combles, avec l'approbation de la banque N._____. Le rapport de chantier du 14 novembre 2002 indique notamment ce qui suit :

"(...) B._____ doit dessiner l'aménagement des combles et des installations. demander à [...] un devis pour la pose du chauffage au sol. établir le coût d'aménagement des combles. (...)"

Dans son "estimation du coût des travaux aux combles", la demanderesse a devisé un montant de 250'936 fr., dont 15'000 fr. d'honoraires d'architecte, d'ingénieur et de géomètre. Ces travaux impliquaient la création d'une mezzanine pour mieux rentabiliser l'espace. Cette estimation a servi de base à la demande d'augmentation de crédit par 250'000 francs.

b) Le 24 mars 2003, le défendeur A.H._____ a adressé le courrier suivant à la demanderesse :

"(...) Monsieur le directeur,

Nous avons passé un contrat avec votre entreprise pour le contrôle et la gestion de notre chantier. Je n'ai jamais eu l'honneur de vous rencontrer, ce qui m'étonne, au vu de l'avance du chantier.

Je suis au regret de vous annoncer que l'état actuel de cet objet ne correspond pas aux objectifs fixés à la base.

1. Malgré mes multiples demandes, je n'ai jamais reçu de double du planning de chantier.
2. De même j'attends toujours les libellés de rendez-vous de chantiers.
3. Je suis sans nouvelle de l'état actuel des comptes; demande faite il y a plus d'un mois.
4. Et le plus grave : Les délais ne sont pas tenus. Pour exemple, le magasin Télé Clinique devait prendre possession de ses locaux au 1^{er} novembre 2002; son entrée effective a eu lieu le 1^{er} mars 2003.
5. Les nouveaux locataires entrent dans des locaux inachevés.
6. L'immeuble est à l'état de chantier, les couloirs et escaliers n'ont pas encore été touchés, la porte sécurisée pas posée, l'interphone inexistant, les boîtes aux lettres pas déplacées, les caves pas redistribuées, la passerelle inexistante, l'ascenseur pas en fonction, les façades des magasins inachevées, la marquise pas posée, les stores extérieurs pas changés et j'en passe sur la qualité de ce qui a été exécuté : certains points touchant au rafistolage.

Je vous demande donc de me contacter dans les plus brefs délais, afin de remédier à cette situation qui dépasse maintenant tout entendement. (...)"

c) Le 7 avril 2003, la menuiserie [...] a établi une "situation n° 7" à l'attention des défendeurs, adressée pour avis à B._____, laquelle se réfère notamment à des travaux complémentaires selon listes des 17 décembre 2002, 7 février 2003, 28 février 2003 et 7 avril 2003, pour un montant total de 26'000 francs. La "situation" comprend en outre un poste de 72'897 fr. intitulé "selon devis du 11 nov. 2002 / combles exécutés à ce jour".

11.a) Le 9 mai 2003, dans un état de la "situation actuelle" de l'immeuble, la demanderesse a notamment indiqué ce qui suit :

"(...)

1.- location : Les deux commerces sont loués.
Les appartements du 1^{er}, 2^{ème} et 4^{ème} sont loués et occupés.
L'appartement du 3^{ème} est loué pour le 1^{er} juin 2003.
Pour les combles, les recherches de locataires ont débuté.

2.- état des travaux : Les travaux au 3^{ème} étage sont pratiquement terminés.
Les combles sont en voie de finition pour les aménagements techniques et la fin des travaux sanitaires.
Actuellement les travaux de peinture dans la cage d'escaliers sont en cours.
La pose de la marquise a débuté.

Mercredi 14 ct une visite des appartements est agendée avec les maîtres d'état pour une réception provisoire des travaux.

3.- crédit de construction : Actuellement, les dépenses engagées sont de **fr. 1'267'177.80**. Le solde des factures encore à payer, après l'établissement du décompte final, est de l'ordre de fr. 230'000.-. La dépense totale sera de fr. **1'500'000.-**. L'aménagement des combles correspond à cette plus-value.

(...)

5.- rendement : (...) Le rendement net sur la dette hypothécaire est de **9,9 %**."

Par courrier du 25 juin 2002, dont la date procède d'une inadvertance manifeste, le défendeur A.H._____ a écrit ce qui suit à Jean-Pierre Berger pour la demanderesse :

"(...)

Monsieur B._____.

Je vous remercie pour votre fax du 10 mai courant. Ce ne sont malheureusement pas les données que j'attends de votre part depuis plusieurs mois. Je vous demande un état des comptes précis à ce jour. C'est-à-dire

1. Devis ou soumissions acceptés pour les travaux adjugés.
 2. Factures entièrement payées.
 3. Factures payées en partie et soldes à payer desdites factures.
 4. Devis ou soumissions des travaux non exécutés.
- Dans un deuxième temps je veux une calculation des coûts par lots
5. Magasin [...]
 6. Magasin [...]
 7. Apt. 1^{er} étage
 8. Apt 2em
 9. Apt 3em
 10. Apt 4em
 11. Apt Combles
 12. Apt Cour intérieure
 13. Communs

Nous avons rendez-vous mercredi 14 mai au matin pour un constat du chantier dans son état actuel. Je vous prie de m'apporter les pièces 1 à 4 lors de cette visite, et de préparer les pièces 5 à 13 pour notre séance du 20 courant avec les membres de l'hoirie et de la régie gérance F._____. (...)"

b) Dès le mois de mai 2003, banque N._____ a informé les défendeurs que le crédit de construction était pratiquement épuisé.

c) Le 19 juin 2003, le défendeur A.H._____ a écrit à B._____, pour la demanderesse, que selon son constat, aucun corps de métier

n'était à l'œuvre sur le chantier. Il a ensuite relevé divers travaux restant à entreprendre et rappelé l'entrée de la nouvelle locataire à la fin du mois. Le défendeur a fixé à la demanderesse un ultimatum pour produire les comptes le même jour à 17 heures.

Ce même 19 juin 2003, B._____ a faxé un nouveau décompte établi au nom de la demanderesse. Sous le poste CFC 291 / Direction des travaux / X._____ Sàrl, il est indiqué que l'entier du montant soumissionné, soit 170'000 francs, a été payé. Dans une rubrique distincte concernant les combles de l'immeuble, sous poste CFC 29 / honoraire / X._____ Sàrl, il est précisé que l'entier du montant soumissionné, soit 10'000 fr., a été payé. Le récapitulatif fait état d'une facture finale de 1'502'273 fr. 40, de "paiements effectués" à hauteur de 1'204'665 fr. 80, le "solde à payer" étant de 297'607 fr. 65.

Par courrier du 20 juin 2003, le défendeur A.H._____ a notamment écrit ce qui suit à B._____, employé de la demanderesse :

"(...)

Ayant passé la journée à procéder à certaines vérifications de ces derniers [réf. : les comptes de l'immeuble litigieux], je me dois par la présente de vous sommer de vous présenter à mon atelier, rue [...], le lundi 23 juin 2003 à 9 : 00 précises avec les éléments suivants que je vous réclame par ailleurs à maintes reprises depuis fort longtemps :

- un classeur comprenant l'ensemble des devis / soumissions originales classés par entreprise.
- un classeur comprenant l'ensemble des factures classées par entreprises.
- tout tableau, document nécessaire à établir une situation réelle et exacte conforme au suivi que je suis à même d'attendre de votre mandat pour lequel vous avez été rémunéré.

J'attends également toute explication lors de ce rendez-vous.

Je souhaite que Monsieur X._____ participe également à ce rendez-vous avec l'ensemble des dossiers du suivi du chantier.

Je me dois de vous informer qu'en cas d'absence audit rendez-vous ou de non-remise scrupuleuse des pièces exigées, je serai dans l'obligation de vous poursuivre personnellement, de même que la maison X._____ Sàrl autant sur le plan civil que pénal. Il en sera de même à l'encontre de Monsieur X._____. (...)"

Ce même 20 juin 2003, des locataires de l'immeuble ont adressé un courrier à la gérance gérance F._____, dans lequel ils se plaignaient du "manque de suivi" et du "manque de volonté de terminer

les travaux". Ce courrier recense les différents travaux restant à exécuter dans chaque appartement et à l'extérieur. Outre des travaux de finition, sont notamment signalés des problèmes de réglage de portes, de volets, store défectueux, prise défectueuse, manque de clés, etc. Sont notamment demandés la pose de rosace, le changement de poignées, l'installation d'un code et d'une sonnette d'entrée, le remplacement des stores à l'extérieur, l'installation de lampes sur les balcons et la pose d'une benne à ordures.

A cette époque, l'immeuble était encore partiellement en chantier; au total, l'immeuble est resté très longtemps en chantier.

12. Le 27 juin 2003, banque N. _____ a confirmé aux défendeurs qu'elle était disposée à consolider leur crédit de transformation (valeur au 30 mai 2003) sous la forme de leur prêt hypothécaire à taux variable et à augmenter ce dernier de 1'250'000 fr. à 1'650'000 fr. en 1^{er} rang.

13. A cette époque, la demanderesse ne répondait plus aux demandes d'acomptes des entreprises. La gérance gérance F. _____ a alors pris en mains la gestion des travaux de retouches restant à faire. Ainsi, par courrier du 25 juin 2003, ladite gérance a mis la demanderesse en demeure de terminer les travaux dans le délai imparti par les locataires dans leur courrier du 20 juin 2003, en précisant qu'à défaut, elle la tiendrait pour responsable de toute perte locative.

Un état des lieux s'est tenu le 27 juin 2003 en présence de K. _____ pour la demanderesse.

Le même jour, le défendeur A.H. _____ a notamment écrit ce qui suit à la demanderesse :

"(...) vous avez pu constater que malgré mon report d'un mois et mes multiples interventions, le rendez-vous de ce matin était plus une séance de fin de chantier qu'un état des lieux. (...)"

Par courriers des 27 juin, 30 juin et 2 juillet 2003, gérance F._____ a adressé aux locataires une liste des travaux de retouches recensés lors de l'état des lieux du 27 juin 2003 et a confirmé à B._____, pour la demanderesse, que ceux-ci devaient être terminés au plus tard le 14 juillet 2003, tandis que la pose des interphones et les retouches de peinture dans la cage d'escaliers devaient être achevées au plus tard le 4 juillet 2003. Quant aux travaux intitulés "généralité" (tels que le remplacement des poignées des portes intérieures des appartements, le remplacement des toiles de tente, la peinture des sols de balcons, la création d'une passerelle à l'arrière de l'immeuble, la fourniture d'un container, le traitement et la remise en état des marches de la cage d'escaliers, la pose d'un tapis anti-poussière dans l'ascenseur, la réparation de toutes les fixations défectueuses de volets et la pose de sonnettes), ils faisaient l'objet d'une analyse de devis et B._____ adresserait dès que possible aux locataires un planning d'exécution.

Par fax du 11 août 2003, gérance F._____ a prié K._____ d'être présent, ainsi que B._____ et X._____, à la réunion avec les locataires prévue le 20 août.

Le 12 août 2003, la demanderesse a répondu qu'elle ne pouvait pas se rendre à ladite réunion et a fait les remarques suivantes :

"(...) Nous tenons à préciser que M. X._____ n'est en aucun cas représentant ou représente X._____ Sàrl dans cette affaire. Il nous a seulement présenté la famille E.H._____, donc cette personne n'a tout simplement rien à voir à ce sujet.

D'autre part, le non-paiement, depuis plus de trois mois, des maîtres d'état n'encourage pas une fin rapide de ce chantier complexe. Notre mandat consiste à l'organisation et à la surveillance du chantier. En aucun cas, nous ne sommes responsables de la qualité des maîtres d'état sélectionnés, faute de ces derniers ou manque de bonne volonté. (...)"

Le 14 août 2003, X._____ a écrit ce qui suit à l'hoirie, en s'adressant au défendeur A.H._____ :

"(...) Monsieur,
A l'ouverture du chantier de restauration de votre immeuble, il avait été convenu que les responsabilités de celui-ci seraient partagées entre moi-même et la société X._____ Sàrl.

Dès le début des travaux, X. _____ Sàrl a décidé unilatéralement de prendre la totalité de cette responsabilité, me laissant tout le reste du travail, heure de présence moyenne 4 h. par jour.

J'ai appris hier que X. _____ Sàrl avait reconfirmé par écrit à votre intention, via gérance F. _____, qu'ils assumaient la totalité des responsabilités. Fort de ce qui précède, vous comprendrez qu'il est exclu pour moi d'assumer des responsabilités quant aux retards, vices de construction et dépassement de devis.
(...)"

Le 18 août 2003, le défendeur A.H. _____ a notamment écrit ce qui suit à la demanderesse :

"(...) En me référant à votre correspondance du 12 août 2003 (...), je tiens à vous préciser que votre mandat consiste à l'organisation et à la surveillance du chantier. (...)
2. Je vous rappelle (...) que les maîtres d'état ont été désignés par votre société, et je vous fais remarquer qu'aucun contrat d'entreprise ne m'a été soumis avant l'exécution des travaux.
(...)
4. Je vous mets en demeure dans un délai de trois semaines de terminer ces travaux, soit jusqu'au vendredi 5 septembre 2003 à seize heures.
(...)"

Le 26 août 2003, gérance F. _____ a écrit à la demanderesse qu'une audience de conciliation avec un couple de locataires devait se tenir le 8 octobre 2003 et qu'il serait judicieux que la demanderesse y participe.

Le 27 août 2003, la demanderesse lui a répondu que les litiges avec les locataires n'étaient pas de son ressort, en ajoutant notamment ce qui suit :

"(...) En outre, nous n'avons pas à exécuter les ordres de réparation de vos locataires, mais seulement ceux précisés par l'hoirie en fonction de leur (sic) possibilité financière. (...)"

Le 1^{er} septembre 2003, la gérance a adressé à la demanderesse une liste des travaux de retouches encore en suspens dans l'appartement de 5,5 pièces au 1^{er} étage, dressée à l'occasion de l'état des lieux de sortie du locataire [...]. Ce dernier, dont la date d'entrée avait été repoussée au 15 mars 2003, s'était plaint dans plusieurs courriers de l'inachèvement des travaux et des désagréments occasionnés.

Le 12 septembre 2003, gérance F._____ a écrit à la demanderesse qu'en raison de la consignation des loyers par certains locataires et après avoir visité les logements concernés, elle avait décidé, "de guerre lasse", de faire exécuter les travaux de retouches en suspens par des maîtres d'état de son choix, afin de retrouver la paix avec les locataires.

14. Le 16 septembre 2003, le menuisier [...] a adressé un fax à la demanderesse, à l'attention de B._____, dans lequel il accusait réception de deux bons de commande de gérance F._____ pour des travaux à exécuter dans deux appartements de l'immeuble. Le menuisier se disait disposé à exécuter ces travaux dès paiement du solde d'environ 20'000 fr. afférant à sa facture n° 104.

Le 26 septembre 2003, le défendeur A.H._____ a écrit à B._____ pour lui rappeler divers points à mettre à jour pour le 30 septembre 2003, soit notamment le "plan définitif devis passerelle".

15. Par lettre de leur conseil du 6 octobre 2003, les défendeurs ont demandé des explications relativement au montant final du coût des travaux invoquant un dépassement de devis.

La demanderesse s'est déterminée par courrier du 15 octobre 2003, dans lequel elle indiquait notamment que des montants importants avaient été prélevés hors crédit de construction et que les plus-values de travaux demandés étaient importantes. Elle a joint à ce courrier une liste non exhaustive des coûts supplémentaires indiquant un total de 144'347 fr. 55. Cette liste comprend notamment le montant versé au bureau d'architecture Steiner SA, soit 50'000 fr., ainsi qu'un poste "frais et honoraires [...]" de 15'950 francs. Sous réserve de ce dernier montant, la liste n'évoque pas les honoraires versés à X._____ ou à G._____.

Le 6 novembre 2003, le défendeur A.H._____ a établi à l'attention de Me [...], conseil d'alors des défendeurs, un récapitulatif des "soldes ouverts" à cette date et des éléments devisés non exécutés.

Le 17 novembre 2003, la demanderesse a adressé au conseil des défendeurs un décompte non exhaustif chiffrant "les surcoûts selon les demandes" du défendeur A.H._____ à 137'585 francs. La demanderesse, qui réservait encore les surcoûts causés par l'utilisation du crédit de construction pour des dépenses non liées au chantier et les plus-values dues à des motifs techniques, ne mentionnait pas les honoraires versés à X._____ ou à G._____; tout au plus évoquait-elle la controverse liée à la position de X._____.

16. Le 29 décembre 2003, banque N._____ a confirmé aux défendeurs que pour faire suite à leur demande, elle acceptait d'augmenter leur prêt hypothécaire de 1'650'000 fr. à 1'800'000 fr. en 1^{er} rang et à 200'000 fr. en 2^{ème} rang.

Ces augmentations de crédit (cf. aussi supra, ch. 12) devaient permettre de financer les travaux dans les combles et de payer les maîtres d'état dont les créances restaient en souffrance.

Selon les déclarations de J._____, qui sont retenues, les défendeurs ont consenti en cours de travaux à la dépense supplémentaire pour l'appartement dans les combles, qui constituait un investissement; à ce moment-là, ils ignoraient tout des dépassements du devis. Ils ont ensuite été pris de court et n'ont pas eu d'autre issue que d'augmenter les crédits.

Ce même 29 décembre 2003, banque N._____ a par ailleurs consenti à augmenter de 300'000 fr. à 450'000 fr. le prêt hypothécaire grevant en 1^{er} rang un autre immeuble propriété des défendeurs à [...]. Le but de cette augmentation n'est pas établi par les preuves offertes. Par la suite, cet immeuble a été vendu.

17. Selon les comptes de gérance du deuxième semestre 2003 établis par gérance F. _____, le montant total des loyers "théoriques" est de 98'110 fr., et le total des loyers encaissés de 91'510 fr., auquel s'ajoute un autre produit de 300 francs. Après déduction de 34'077 fr. 05 de charges, l'exercice présente un solde de 57'732 fr. 95. Dans les charges figure notamment une rubrique "entretien-réparations" faisant état de frais de nettoyage d'appartement, de travaux de menuiserie et de finitions de l'entreprise [...], de réfection de joint pour une porte, de diverses réparations d'électricité et réparations sanitaires et de fournitures d'extincteurs. La gérance admet avoir payé des retouches.

18. Le 30 janvier 2004, [...] a déposé une demande auprès du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, tendant à l'inscription définitive d'une hypothèque légale sur l'immeuble propriété des défendeurs.

Les défendeurs ont mandaté A. _____ pour négocier le paiement de certaines factures finales des entreprises et éviter ou faire retirer des inscriptions d'hypothèques légales.

Selon un tableau récapitulatif établi le 16 février 2004 par A. _____, le solde des factures à payer a été ramené de 587'909 fr. 65 à 485'255 fr. 65.

19. La demanderesse a adressé aux défendeurs une note d'honoraires finale d'un montant de 147'148 fr. 80, TVA comprise, dont à déduire 37'660 fr. d'acomptes, le solde à payer étant ainsi de 109'488 fr. 80. Elle y a joint un décompte final.

Ce décompte final ne coïncide pas avec les devis initiaux. . Ainsi, alors que le montant total des soumissions pour le poste 211

(maçonnerie) était de 178'000 fr. selon les deux devis initiaux (soit 170'000 fr. selon le devis du 7 juin 2002 et 8'000 fr. selon le devis complémentaire pour les combles), le décompte final fait état, pour ce même poste, de soumissions à hauteur de 210'989 fr., de factures d'un montant total de 292'083 fr. 35 et d'un solde à payer de 129'935 fr. 70 (étant précisé qu'à côté de ce poste figure la remarque "à revoir").

Sous réserve des documents évoqués dans le présent état de fait, il n'est pas établi que les défendeurs aient été informés des plus-values et dépassements par rapport au devis initial du 7 juin 2002 et au devis complémentaire pour les combles.

20. Le 2 février 2004, la demanderesse a informé le Service de l'urbanisme que les travaux de rénovation et d'aménagement de l'immeuble étaient terminés. Il n'est pas établi qu'après la lettre du 25 juin 2002 annonçant la renonciation à aménager un appartement dans les combles (ch. 7 supra), la demanderesse ait informé ledit service du nouveau revirement intervenu en cours de travaux. Dans un courrier du 26 août 2003, le défendeur A.H. _____ avait même reproché ce qui suit à la demanderesse :

"(...) J'ai été contacté suite à une dénonciation par le Service de l'Urbanisme (...). Lors du rendez-vous du 25 crt 15:45 qui en a suivi, Monsieur [...] (Service de l'Urbanisme) accompagné de Monsieur [...], maître ramoneur, ont constaté que les combles du bâtiment avaient été transformés sans qu'aucun courrier de la part de X. _____ Sàrl ne lui ait été adressé. (...)"

Le 9 février 2004, la demanderesse a effectué une visite de l'immeuble pour procéder au contrôle des travaux de garantie des différents maîtres d'état.

Par courrier du 24 février 2004, la demanderesse a adressé aux défendeurs les certificats de garantie de quelques entreprises, en expliquant que les sommes dues aux autres maîtres d'état étaient nettement supérieures à la garantie de 10 % que l'on pourrait leur retenir, de sorte qu'ils n'apparaissent pas en demeure de fournir une telle

garantie. En outre, par différents courriers datés du 24 février 2004, la demanderesse a invité diverses entreprises à terminer des travaux pour le 15 mars 2004.

Ce même 24 février 2004, la Commission de salubrité de la commune de [...] a procédé à une visite des lieux et a refusé de délivrer le permis d'habiter en invoquant les motifs suivants :

"(...)

La construction comprend un appartement de 2 pièces dans les combles. Nous vous fixons un délai au 17 mai 2004 pour faire exécuter les travaux suivants :

1. Combles : protéger la poutre en matériaux F30 au droit du fourneau ou éloigner le fourneau à 50 cm de la poutre.
2. Créer l'accès à la toiture par les communs.
3. Poser des barrières d'une hauteur de 100 cm aux fenêtres.

Sans autre écriture de notre part, le personnel technique procédera au contrôle le 17 mai 2004 à 14 h 00.

La construction n'est pas conforme aux lois et règlements, ainsi qu'aux plans visés par la Municipalité et aux conditions posées dans le permis de construire.

L'immeuble est relié en système séparatif.

(...)"

Le permis de construire accordé le 28 mars 2002 indiquait dans ses conditions générales qu'aucune modification ne pouvait être apportée aux plans faisant l'objet du permis, les travaux devant être exécutés conformément aux plans mis à l'enquête publique du 30 octobre au 19 novembre 2001. Sous chiffre 13 des conditions spéciales, il indiquait que l'accès à la toiture devait se faire impérativement par les communs.

Le 8 mars 2004, pour faire suite à la visite du 24 février 2004, la demanderesse a adressé au Service de l'urbanisme des plans à l'échelle 1 : 100 des étages, des combles et du rez-de-chaussée, ainsi que des plans de la passerelle.

Avant les travaux, il existait à l'arrière de l'immeuble une passerelle vétuste qui conduisait au parking de l'immeuble situé en amont. Il n'est pas établi que cette passerelle permettait, par une échelle, d'accéder au toit. Il y a eu à plusieurs reprises des discussions sur les possibilités de remplacement de cette passerelle, en particulier quant au matériau à utiliser.

Par courrier du 8 mars 2004 (daté par inadvertance manifeste du 8 mars 2003), la demanderesse a invité gérance F._____ à attirer l'attention de la locataire des combles sur les dangers encourus par l'utilisation du poêle dont l'installation était non conforme et à lui en interdire la mise en service. Elle a en outre informé l'entreprise concernée et l'a invitée à lui faire des propositions dans les plus brefs délais.

21. Le 5 mars 2004, par conseil interposé, les défendeurs ont notamment écrit à la demanderesse qu'ils contestaient totalement ses honoraires, qu'ils invoquaient au demeurant la compensation avec les montants déjà payés à ce titre et se réservaient de faire valoir des prétentions liées à la mauvaise exécution de son mandat et aux dommages subis.

Le 5 mai 2004, par conseil interposé, la demanderesse a notamment écrit ce qui suit aux défendeurs :

"(...)

Les maîtres d'état ont été avisés des retouches. La procédure en recouvrement des honoraires étant introduite, il apparaît évident que mes mandants ne peuvent continuer à effectuer des prestations pour les hoirs.

Je tenais à vous en aviser afin qu'il n'y ait pas de malentendu.

Les correspondances qui pourraient encore être adressées à ma mandante dans ce contexte vous seront donc transmises sans autre pour traitement direct par vos mandants.

"(...)"

22. Selon les comptes de gérance du premier semestre 2004 établis par gérance F._____, les recettes s'élèvent à 98'772 fr. 85, dont 94'510 fr. de loyers, et les charges à 53'164 fr. 75, pour un solde positif de 45'608 fr. 10. Celles-ci comprennent notamment les honoraires de A._____, d'un montant de 8'300 fr., une facture de 1'670 fr. pour la pose de garde-corps aux fenêtres, ainsi que des factures pour divers travaux de réparation regroupés dans le poste "entretien-réparations", dont notamment des "retouches SDB" effectuées par l'entreprise [...].

Pour le deuxième semestre 2004, les comptes de gérance font état de recettes d'un montant de 93'360 fr., dont 93'060 fr. de loyers encaissés, et de charges totalisant 42'600 fr. 50, pour un solde positif de 50'759 fr. 50. Parmi les charges figurent notamment des honoraires de A._____, une facture pour la pose de garde-corps aux fenêtres et des factures pour divers travaux regroupés dans le poste "entretien-réparations".

23. De nombreux problèmes sont survenus avec les locataires, au vu des travaux non terminés.

a) Initialement, il avait été question que les locataires restent dans l'immeuble, en utilisant les commodités d'un autre appartement de l'immeuble. Toutefois, à l'exception de l'exploitant de la boutique "[...]", tous les locataires sont partis, notamment en raison des nuisances liées aux travaux. En date du 20 mars 2002, Z._____ SA constatait que les locaux étaient vides et ne génèrent aucun revenu.

L'entrée en vigueur de plusieurs nouveaux baux a dû être repoussée. Des locataires ont consigné leurs loyers. Des loyers ont dû être abandonnés.

b) Il n'est pas établi que la demanderesse ait été consultée sur la conclusion des baux à loyer, ni sur les abandons de loyer consentis. Dans un courrier du 15 octobre 2003 adressé au conseil des défenseurs, la demanderesse soulignait que les problèmes avec les locataires provenaient d'une part d'une mise à disposition des appartements alors que le chantier de l'ensemble de l'immeuble n'était pas terminé et d'autre part du fait que la gérance n'avait pas fait d'état des lieux, ni fait signer une décharge aux locataires pour les inconvénients liés à l'aménagement d'un immeuble en fin de chantier.

Le bail à loyer conclu avec [...] SA prévoit ce qui suit au chiffre 5d des "dispositions particulières" :

"L'hoirie propriétaire décline d'ores et déjà toute responsabilité en cas de retard dans la mise à disposition des locaux et aucune indemnité ne sera due si tel devait être le cas. Voir pages 5 & 6".

Dans sa lettre du 15 septembre 2003 à la Commission de conciliation, la locataire [...] déclarait qu'avant la signature du bail, elle avait eu de nombreux contacts avec le propriétaire et la gérance afin de se préserver en cas de non-exécution de la délivrance de l'appartement en bonne et due forme.

c) Le 12 novembre 2003, les locataires [...] et [...] ont déposé une demande contre les défendeurs devant le Tribunal des baux, dans laquelle ils allèguaient notamment qu'"un rendez-vous a été fixé la première semaine d'avril avec l'architecte X. _____, qui [leur] promettait que tous les travaux allaient être effectués avant [leur] arrivée début juin" et qu'ils "ten[ai]ent beaucoup au standing de l'appartement et de l'immeuble qu'on [leur] promettait car [ils] procéd[ai]ent régulièrement à des ventes d'antiquités en invitant les clients à [leur] domicile pour des repas et des cocktails".

Le 24 juin 2004, [...], locataire des locaux commerciaux contenant la boutique "[...]", a déposé une demande devant le Tribunal des baux, par laquelle il réclamait aux défendeurs les montants de 50'346 francs 05 et 15'216 fr., plus intérêts. Dans son écriture, le locataire mettait notamment en cause la direction des travaux, qualifiée de "chaotique"; il alléguait que les mesures de protection prises pour protéger les objets étaient insuffisantes et avaient nécessité des heures de dépoussiérage.

Le bail commercial conclu avec [...], exploitant le commerce "[...]", prévoit que le loyer ne peut faire l'objet d'une hausse qu'en fonction des variations de l'indice suisse des prix à la consommation ou en cas d'améliorations ou de transformations de l'immeuble. Les deux vitrines et la devanture du magasin ont été réaménagées. Sous réserve des éléments

mis en évidence dans l'expertise résumée ci-dessous, il n'est pas établi que le magasin ait subi d'autres travaux.

24.a) La direction du chantier était chaotique. Selon un maître d'état, elle n'était pas beaucoup plus chaotique que sur d'autres chantiers. Le chantier subissait des ordres et contre-ordres sans arrêt.

X._____ se trouvait la plupart du temps sur le chantier, donnait les instructions et assurait la coordination entre les différents corps de métier. B._____ venait beaucoup plus rarement, environ une fois par semaine.

Pour sa part, B._____ a établi au nom de la demanderesse le devis du coût total des travaux du 7 juin 2002, ainsi que celui des combles, intervenu ultérieurement. Dans certains documents - notamment les rapports de chantier des 14 octobre 2002, 14 et 21 mai 2003 -, il s'est présenté comme architecte. B._____ est titulaire d'un certificat de capacité de dessinateur en bâtiment. Après son apprentissage, il a notamment travaillé dans deux bureaux d'architecture. A._____ a établi des plans au nom de la demanderesse.

Il n'est pas établi que les maîtres d'état étaient livrés à eux-mêmes, sous réserve d'un moment à la fin du chantier où ils se sont retrouvés seuls pour le bouclage.

b) S'agissant du statut de X._____, les parties à la présente procédure ont admis que celui-ci dirigeait les travaux pour les défendeurs. L'intéressé soutient qu'il était le conseil de l'hoirie, la rupture avec la demanderesse étant déjà intervenue au début du chantier. Voyant qu'il ne s'entendait pas avec K._____, il aurait décidé de poursuivre seul, tout en continuant avec B._____, avec qui il s'entendait bien.

Pour les maîtres d'état, X._____ semblait travailler pour la demanderesse, sous les ordres de B._____ ; ils déduisaient cela du fait

que sa carte de visite était au nom de la demanderesse, ou encore du fait qu'il allait à Genève discuter de l'avancement de travaux, ou enfin qu'il était souvent vu en présence de B._____, dont on faisait le lien avec la demanderesse. Pour J._____, de banque N._____, X._____ apparaissait comme une sorte de sous-traitant sous les ordres de B._____, que J._____ assimilait à la demanderesse. Un employé de l'entreprise [...] a toutefois déclaré que X._____ avait certes travaillé dans un premier temps pour la demanderesse - il avait une carte de visite à son nom -, mais qu'au début de l'année 2003, il s'était présenté comme le représentant du maître de l'ouvrage. Les déclarations de ce témoin selon lesquelles "tout le monde le savait" sont contredites par les autres témoignages recueillis.

Les témoignages font toutefois ressortir une certaine incertitude sur la fonction de X._____ et sur la question de savoir pour qui il travaillait exactement.

L'entreprise [...] a adressé un courrier du 4 juillet 2003 à la demanderesse "à l'att. de B._____ et X._____".

Selon le procès-verbal de la séance de chantier du 14 mai 2003, qui porte l'en-tête de la demanderesse, X._____, pour G._____, compte parmi les participants. Comme fonction, il est indiqué "DT", soit manifestement l'abréviation pour "direction de travaux". Apparaît également le nom de Jean-Pierre Berger, pour la demanderesse, avec la fonction "architecte". Le procès-verbal de la séance de chantier du 21 mai 2003 est identique sur ces points. La mention "DT" apparaît aussi sur certains ordres de paiement en faveur de X._____.

c) Ni le devis du 7 juin 2002, ni le décompte intermédiaire faxé le 19 juin 2003 ne prévoient un poste d'honoraires spécial pour X._____, distinct de celui de la demanderesse. Il n'existe qu'un seul compte dans la liste des corps de métier correspondant aux honoraires, portant le n° 291. Alors que le poste "honoraires architecte, ingénieur, géomètre" était de 145'000 fr. dans le devis du 7 juin 2002, plusieurs ordres de paiement

concernant le poste CFC 291 indiquent que ce poste est de 170'000 fr. (rubrique "montant du contrat"). D'autres types d'honoraires, notamment ceux versés au bureau d'architecture Y._____ SA selon ordre de paiement du 12 décembre 2002, sont comptabilisés séparément, sous poste n° 291-1.

Des ordres de paiement ("assignments") donnés à la Banque Migros ont été établis expressément à l'ordre de X._____ ou de G._____. Ainsi,

- un bon n° 10 du 25 novembre 2002 ordonne le paiement de 1'188 fr. à "G._____", sous la mention "291 honoraires", "montant du contrat : 170'000 fr.; paiements exécutés : 57'532 fr.";
- un bon n° 14 du 12 décembre 2002 donne l'ordre de payer 30'520 fr. à "G._____ -X._____ / [...]", "montant du contrat 170'000 fr. + combles, paiements exécutés 66'252 fr.";
- un bon n° 19 du 13 février 2002 donne l'ordre de payer 38'510 fr. à "G._____, D.T", "montant du contrat 170'000 fr., paiements exécutés 38'510 fr.".

Ce bon n° 19 - tout comme le bon n° 20 - manque dans la pièce 50 produite par la demanderesse. Le bon n° 19 contient en outre un ordre de verser 7'532 fr. à "X._____ Sàrl", sous la mention "Honoraires arch.", "montant du contrat 170'000 fr., paiements exécutés 104'304 fr.";

- un bon n° 30 du 30 avril 2003 donne l'ordre de payer 40'000 fr. à "X._____ Sàrl + G._____" sous la mention "honoraires DT", ce paiement devant être effectué à banque N._____, "montant du contrat 180'000 fr., paiements exécutés 115'000 fr.";

- un bon n° 41 du 15 août 2003 donne l'ordre de payer 15'950 fr. à "G._____ -X._____ - [...]", sous la mention "[...]", les rubriques "montant du contrat" et "paiements exécutés" étant laissées vides.

- En outre, un bon n° 3 du 16 octobre 2002 donne l'ordre de verser 55'000 fr. au titulaire du compte n° 16 109.501.107 auprès de banque N._____ à [...]. Le titulaire en question est X._____. Les rubriques "montant du contrat" et "paiements exécutés" sont laissées vides.

Concernant la demanderesse, il apparaît en outre que :

- un bon n° 7 du 25 novembre 2002 - portant la même date que le bon n° 10 évoqué ci-dessus -, donne l'ordre de payer 7'532 fr. à "X._____ Sàrl", sous la mention "291, architecte", "montant du contrat : 170'000 fr.", "paiements exécutés : 50'000 fr.";
- un bon n° 12 du 12 décembre 2002 - portant la même date que le bon n° 14 précité - donne l'ordre de payer 7'532 fr. à "X._____ Sàrl", sous la mention "291 honoraires frais", "montant du contrat : 170'000 fr., paiements exécutés 58'720 fr.";
- un bon n° 17 du 31 janvier 2003 donne l'ordre de payer 7'532 fr. à "X._____ Sàrl", sous la mention "honoraires arch. / 291", "montant du contrat 170'000 fr., paiements exécutés 96'772 fr.";
- le bon n° 19 de 7'532 fr. a déjà été évoqué ci-dessus;
- un bon n° 27 du 25 mars 2003 donne l'ordre de payer 7'532 fr. à "X._____ Sàrl", avec une mention difficilement lisible, qui paraît toutefois être "honoraires", plutôt qu'"assurances", comme l'allèguent les défendeurs; les rubriques "montant du contrat" et "paiements exécutés" sont laissées vides;
- un bon n° 29 du 25 avril 2003 donne l'ordre de payer 10'760 fr. à "X._____ Sàrl" sous la mention "Honoraires", "montant du contrat 180'000 fr., paiements exécutés 104'304 fr.".
- A cela s'ajoute le bon n° 30 précité, à l'attention de "X._____ Sàrl + G._____".

Le défendeur A.H._____ a signé tous les bons de paiement adressés à banque N._____. Ces bons étaient également signés par B._____, à tout le moins jusqu'à la date du 26 septembre 2003 retenue par l'expert .

25. Il convient encore de relever ce qui suit au sujet des factures et bons de paiement liés au crédit de construction de banque N._____ :

a) Le 11 septembre 2002, gérance F._____ a adressé à banque N._____, "d'entente avec X._____", une facture de 8'069 fr. 20 pour

des travaux d'étanchéité effectués par la maison [...] sur un immeuble sis à la rue de la Gare à [...], propriété de l'hoirie [...]. Ladite gérance invitait la banque à régler cette facture au plus vite par le compte de construction récemment ouvert pour l'hoirie propriétaire.

b) Le 14 octobre 2002, Me [...], conseil d'alors des défendeurs, a sollicité le versement d'une provision de 2'690 fr. dans le cadre du litige les opposant à Y. _____ SA. Le 25 novembre 2002, A.H. _____ et B. _____ ont co-signé un ordre de paiement de même montant en faveur dudit conseil, avec la mention "litige Y. _____ SA Z. _____ SA", à débiter du compte de construction des défendeurs auprès de banque N. _____.

c) Le 12 décembre 2002 a été donné l'ordre de payer le montant de 50'882 fr. 20 avec la mention "Y. _____ SA, architecte, honoraires et permis de construire".

d) Le 23 décembre 2002, B. _____ et le défendeur A.H. _____ ont co-signé un ordre de paiement n° 16 d'un montant de 11'733 fr. 35, avec la mention "banque W. _____, intérêts sur crédit hypothécaire".

e) Le 30 avril 2003, B. _____ et le défendeur A.H. _____ ont signé un ordre de payer la somme de 2'236 fr. 50 au défendeur C.H. _____ à titre de frais de déménagement, toujours par le débit du crédit de construction.

26. En cours d'instance, une expertise a été confiée à l'architecte EPFL-SIA Pierre-André Juvet, qui s'est adjoint les services de Laurence Friedli, membre de la Chambre suisse d'experts en estimations immobilières. Il ressort en substance ce qui suit de leur rapport principal du 28 septembre 2007 et de leur complément du 29 septembre 2008, lequel fait notamment suite à la production de pièces nouvelles :

a) Dans son "estimation du coût des travaux" du 7 juin 2002, la demanderesse évalue les travaux à 867'000 fr. hors taxe (ci-après : HT),

ou 932'892 francs TTC. Ce montant tient compte des postes CFC 112 à 290 et du poste "divers et imprévu". Cette estimation est supérieure d'environ 40'000 fr. au devis de l'architecte Y. _____ SA du 17 mai 2000, en tenant compte de ses variantes 1, 2 et 3, qui indiquent des travaux pour un total de 829'544 fr. 55 HT, ou de 892'589 fr. 95 TTC. Tous ces totaux s'entendent sans honoraires.

Dans son rapport complémentaire, l'expert a été invité à préciser si l'estimation des coûts de la demanderesse correspond aux travaux prévus par le devis Y. _____ SA et si ces travaux comprennent l'aménagement des combles. Les nouvelles pièces produites incluent un devis Y. _____ SA daté du 15 janvier 2002, qui diffère de celui du 17 mai 2000 sur de nombreux postes ; lié à un "descriptif général de la construction" du 7 mars 2002 , il prévoit l'aménagement d'un logement dans les combles.

Le devis Y. _____ SA du 15 janvier 2002 prévoit un montant de 1'800'000 francs. Le devis principal de la demanderesse du 7 juin 2002 et son devis complémentaire relatif aux combles indiquent un montant de 1'358'919 fr., auquel il convient d'ajouter 43'000 fr. d'honoraires Y. _____ SA jusqu'à la reprise du dossier, soit au total 1'401'919 francs. A l'exception des CFC 226 (Echafaudages), 226.1 (Crépi extérieur) et 25 (Démontage d'installation et pose de nouvelles conduites), non prévus dans le devis de la demanderesse, et sans parler de quelques différences de prix importantes, l'estimation des coûts de la demanderesse correspond aux travaux prévus par ce devis Y. _____ SA.

Le descriptif Y. _____ SA du 7 mars 2002 ne prévoyait le remplacement de cuisines qu'au 1^{er}, 2^{ème} et 4^{ème} étages. Il n'était pas prévu de remplacer les fenêtres au 3^{ème} étage, cela ayant déjà été fait. Le devis Y. _____ SA du 15 janvier 2002 précisait aussi "changement des fenêtres sauf au 3^{ème} étage". Ce même devis prévoyait des travaux de peinture au 3^{ème} étage dans les "bain, douche, WC et hall", rien n'étant prévu pour le solde de l'appartement.

Parmi les pièces nouvelles produites en prévision du complément d'expertise figure aussi un "rapport sur le devis initial" établi par la demanderesse à une date indéterminée, dans lequel elle indiquait que l'appartement du 3^{ème} étage ne serait pas concerné par les travaux. En revanche, le devis du 7 juin 2002 ne comporte pas une telle précision; sous CFC 221.1, il est même mentionné "pose de vitrages isolants sur toutes les fenêtres des appartements". Néanmoins, compte tenu des travaux prévus pour les cuisines et sanitaires dans les autres niveaux, il est vraisemblable que des travaux relatifs aux alimentations et écoulements auraient été nécessaires dans cet appartement, avec les aménagements et remises en état que cela suppose.

b) Le 31 juillet 2007 [recte : 2003], B._____ a établi un plan prévoyant la création d'un logement indépendant dans les combles, totalement différent des plans d'enquête Y._____ SA de juillet 2001 ayant obtenu un permis de construire, qui prévoyaient un duplex dans les combles. B._____ a en outre légèrement modifié les plans des niveaux 1 à 4 en regroupant les cuisines avec les salles de bains côté ouest, afin de rationaliser les alimentations et écoulements, revenant en quelque sorte aux projets Y._____ SA d'avril 2001. Ces plans, établis à l'échelle 1:100, sont extrêmement schématiques. Il s'agit d'esquisses, et non pas de plans dits d'exécution, normalement dessinés à l'échelle 1:50, avec cotes et désignation des éléments à démolir et à reconstruire.

Il est absolument nécessaire, pour répondre aux règles de l'art, d'élaborer des plans et coupes à une échelle suffisante, soit 1:50, pour permettre une compréhension totale des éléments à démolir et à reconstruire. Si, pour les étages, il n'y avait pas lieu de dessiner l'ensemble des logements, la zone "cuisine-sanitaire" aurait en revanche nécessité des plans au 1:50^{ème}, voire des plans de détail. Quant aux combles, il est évident qu'un plan, des coupes et des détails (lucarne - mezzanine) auraient été indispensables.

c) Sur les ordres de paiement concernant l'entreprise [...], le "montant du contrat" varie de 7'500 fr. (pour le premier ordre) à 159'500

fr. (pour le dernier ordre). Il est donc exact de dire que les devis complémentaires ont été intégrés au fur et à mesure dans le montant du contrat qui était indiqué sur les ordres de paiement. En revanche, l'expert n'a trouvé aucune preuve tangible que les devis complémentaires (11.11.2002) aient été présentés pour accord au maître de l'ouvrage, ni que les travaux supplémentaires (17.12.2002/7.2.2003/3.3.2003/7.4.2003) ainsi que les travaux demandés et exécutés en plus-value aient reçu l'aval du maître de l'ouvrage. Néanmoins, de manière générale un certain nombre de travaux supplémentaires doivent être admis, de même que les travaux admis par A.H. _____.

d) La note d'honoraires finale présentée par la demanderesse ne correspond ni au "mandat pour surveillance des travaux" du 21 juin 2002 - qui renvoie effectivement à la norme SIA 102 pour la désignation des prestations et pour le calcul des honoraires -, ni aux prestations fournies.

La position 4.2.2 "estimation des coûts" ne faisait pas partie du mandat. On peut admettre que l'estimation du coût des travaux établie le 7 juin 2002 correspond à cette position; le pourcentage retenu pour cette prestation _____ est _____ de 2,5 %.

Le devis général au sens de l'art. 4.2.5 SIA-102 n'a jamais été établi.

La prestation d'appel d'offres ne peut pas être admise dans sa totalité (6 %), mais seulement à concurrence de 4 %. L'établissement des cahiers des charges et du descriptif des travaux et fournitures (soumissions) n'a pas été fait. Des demandes d'offres n'ont été faites qu'à une ou deux entreprises par corps de métier. Aucun calendrier provisoire des travaux n'a été établi.

Le calendrier de l'exécution (art. 4.3.4) n'a jamais été établi.

Au niveau des contrats, il y a souvent eu des accords oraux, notamment sur les travaux complémentaires. Le pourcentage pour cette prestation doit être réduit de 1 % à 0,5 %.

Les dessins définitifs d'exécution (art. 4.4.2) sont en fait les plans à l'échelle 1:100 dessinés par B._____. Cette prestation mérite tout au plus un pourcentage de 1 % au lieu des 3 % retenus. Les plans auraient dû être établis à l'échelle 1:50.

Il n'est pas admissible de retenir la totalité du taux prévu pour les prestations liées à la direction des travaux (soit 27 %), un taux de 18 % pouvant être retenu. Il n'y a eu ni délais contractuels, ni calendrier de l'exécution. Les bons de régie n'ont pas été signés. Seuls cinq procès-verbaux ont été établis. Le journal de chantier tenu par B._____ est indigne d'un surveillant de chantier. Il n'y a pas de compte pro rata, ce qui constitue une négligence dans le cas de transformations; les contrats d'entreprise auraient dû comporter une déduction de l'ordre de 1,5 %. Il n'y a pas eu de tenue à jour de la comptabilité de chantier conformément à la structure du devis général, ni d'établissement périodique de situations financières comparant les paiements et les engagements avec les positions du devis général, ni de mise à jour de l'échéancier général des paiements, ni de relevé en cours de travaux des modifications intervenues. Les procès-verbaux de vérification au sens de la norme SIA n'ont pas été établis; seules des listes de retouches ont été dressées, sans mention de réception ni délais.

En définitive, sans tenir compte de la qualité des prestations effectivement réalisées, les prestations liées à la note d'honoraires finale sont les suivantes :

4.2.2 Estimation des coûts 2,5 %

4.2.5	Devis général	0 %
4.3.2	Appel d'offres	4 %
4.3.4	Calendrier d'exécution	0 %
4.4.1	Contrats	0,5 %
4.4.2	Dessin définitif d'exécution	1 %
4.4.4	Direction des travaux	18 %
4.5.1	Décompte final	<u>2 %</u>
Total		<u>28%</u>

Dans son rapport complémentaire, l'expert nuance certaines de ces affirmations tout en maintenant les pourcentages retenus ci-dessus. En substance, après discussion avec une entreprise, il s'avère que les rapports de régie étaient établis en deux exemplaires, ce qui explique que ceux produits sous pièce 172A ne soient pas signés. Toutefois, les rapports ont été contrôlés trop tardivement, alors que la norme SIA 118 requiert de signer les rapports de régie dans les sept jours. S'agissant du compte pro rata, il est d'usage de prévoir dans les contrats une déduction permettant au maître de l'ouvrage ou à son représentant de régler des factures relatives à des dégâts dont l'auteur est inconnu. Cela a été fait dans le cadre des factures finales de deux entreprises. Le compte pro rata n'a pas été calculé sur les décomptes d'entreprises négociés par A._____. Toutefois, celui-ci avait pour mission de négocier les montants des factures finales, les montants ramenés pour solde de tout compte étant globaux. Sept certificats de garantie ont été produits; deux d'entre eux sont inexacts quant aux bénéficiaires de la garantie.

S'agissant de la position 4.4.4 (direction des travaux), il n'est pas contradictoire de relever des manquements de la direction et de retenir un pourcentage impliquant que les deux tiers des prestations ont été exécutées. L'expert explique qu'il a évalué à 9 % la part des prestations peu ou pas réalisées, ce qui l'a conduit à retenir le pourcentage de 18 %, lequel ne tient pas compte de la qualité des prestations effectivement réalisées. Il faut prendre en considération les conséquences entraînées par ces manquements, la direction des travaux étant mise en cause notamment pour les retards importants ayant occasionné des pertes de loyers.

En fonction des deux devis établis par la demanderesse (devis du 7 juin 2002 et devis des combles), les honoraires SIA seraient de 153'780 fr., sans tenir compte de rabais, les montants déterminants pour les honoraires étant respectivement de 822'000 fr. pour le premier devis et de 235'936 fr. pour le second devis. Si l'on se fonde sur les prestations prévues dans le contrat passé avec les défendeurs, le montant serait de 100'989 fr.; si l'on tient compte en plus des travaux dans les combles, les honoraires totaux seraient de 129'494 francs. Ces montants supposent que les prestations prévues aient été entièrement réalisées.

En tenant compte des prestations réellement exécutées et d'un pourcentage de 28 %, les honoraires dus par les défendeurs sont les suivants :

Travaux bâtiment :

$$H = 822'000 \text{ fr.} \times 16,5 \% \times 1 \times 28 \% \times 1,2 = 37'976,40$$

Travaux combles :

$$H = 235'936 \text{ fr.} \times 16,5 \% \times 1,1 \times 28 \% \times 1,2 = \underline{14'388,30}$$

Total 52'364,70

e) L'expert se prononce ensuite sur la différence entre l'estimation du 7 juin 2002 et le coût final des travaux.

e1) Les ordres de paiement, qui étaient établis par B._____ et signés par le défendeur A.H._____ (pièces 50, 119bis et 120), contiennent à concurrence de 74'986 fr. 70 des paiements "hors travaux de construction", soit :

Date	bon	bénéficiaire	CFC	banque	montant
10.10.2002	2	X._____ Sàrl	296 expertise	UBS	3'228.00
25.11.2002	7	Me [...]	litige Y._____	SA CCP	2'690.00
12.12.2003	13	Y._____ SA	honoraires + permis		50'882.20
30.04.2003	30	C.H._____	déménagement	CS	2'236.50

15.08.2003 41 G. _____ -X. _____ [...] 15'950.00

74'986.70

Dans son rapport complémentaire, l'expert rectifie ce montant à la baisse, soit 67'136 fr. 70 (cf. infra, let. f).

La facture de [...] n'a pas fait l'objet d'un bon de paiement. Les montants relatifs au crédit hypothécaire (bon n° 16), aux frais de notaire et au défendeur figurent dans le décompte de banque N. _____ mais n'ont pas été pris en compte [réd.: dans le coût final].

e2) S'agissant des plus-value et travaux hors devis, l'expert a pris pour référence le "rapport sur les plus-values" que lui a remis la demanderesse, figurant en annexe 4 de son rapport principal, qui retient des plus-values d'un montant total de 348'930 fr. 80, en faisant une distinction entre "plus-values bâtiment" et "plus-values demandées par A.H. _____", soit A.H. _____. L'expert s'est fondé sur les montants figurant dans ce rapport, qu'il a discutés tant avec B. _____ qu'avec le défendeur. En préambule, il souligne qu'un poste "divers et imprévus" de l'ordre de 10 % aurait dû être prévu; or sur les travaux devisés du bâtiment [réd. : devis du 7 juin 2002], il n'est que de 2,5 % (25'000 fr.), ce qui est manifestement beaucoup trop faible. Quant au devis des travaux dans les combles, il ne prévoit pas un tel poste.

- Pour l'entreprise [...], l'expert retient une plus-value de 10'880 fr. (commerces, vitrines) demandée par le défendeur A.H. _____ (ci-après : le défendeur). Selon ce dernier, il est exact que des travaux de maçonnerie sont intervenus en plus-value dans les commerces et au droit des vitrines; cela se retrouve dans les protocoles de métrage et les régies de l'entreprise.

- Pour l'entreprise [...], la "dalle sur cour [...]" est prévue dans les plans Y. _____ SA ayant servi de base au devis de la demanderesse.

Celui-ci précise d'ailleurs sous CFC 211 "dalle sur rez dans la cour intérieure". L'expert ne retient donc aucune plus-value.

- Pour l'entreprise [...], l'expert retient une plus-value totale de 24'825 francs admise par le défendeur. Les verrières réalisées sont nettement plus onéreuses que les coupoles prévues dans les plans. La marquise réalisée a une largeur de 2 mètres 70, alors que sur les plans Y. _____ SA la largeur était d'1 mètre 20. En revanche, le changement de fixation ne constitue pas une plus-value admissible dans la mesure où les fixations initiales empêchaient une utilisation correcte du balcon du 1^{er} étage; il s'agissait d'une erreur de conception.

- Pour l'entreprise [...], le devis du 7 juin 2002 prévoyait sous CFC 224 "étanchéité de la dalle sur rez de la cour intérieure", de sorte qu'aucune plus-value ne peut être admise.

- Pour l'entreprise [...], l'expert retient une plus-value de 7'772 fr. demandée par le défendeur. L'usage ne prévoit pas de luminaires dans les cuisines et salles de bains; or ces locaux sont équipés de faux-plafonds avec spots encastrés.

- Pour l'entreprise [...], l'expert retient une plus-value du bâtiment de 6'477 fr. pour la pose d'une antenne collective, prévue en cours de chantier.

- Pour l'entreprise [...], l'expert admet une plus-value du bâtiment de 24'554 fr. pour le remplacement des radiateurs par des climatiseurs. Par avenant du 27 août 2002, la locataire [...] SA avait demandé la dépose des radiateurs et l'introduction du chauffage par le sol; des raisons techniques ont conduit à installer des climatiseurs. L'expert ne se prononce pas sur la répercussion que la plus-value aurait dû avoir sur le loyer.

- Pour l'entreprise [...], l'expert admet des plus-values du bâtiment de 5'363 fr. pour les travaux de remplacement des coulisses en

sous-sol, compte tenu de la vétusté, et de 2'398 fr. pour les canalisations dans le commerce "[...]", en relation avec les transformations des étages. L'expert retient en outre une plus-value de 6'420 fr. demandée par le défendeur pour le choix de certains équipements (porte de douche, armoire à pharmacie), qui auraient pu être moins onéreux. Aucune plus-value ne peut être retenue en relation avec l'appartement du 3^{ème} étage, dont la rénovation était prévue par le devis Y. _____ SA et n'était pas exclue par le devis de la demanderesse.

- Pour l'entreprise [...], l'expert retient une plus-value de 3'650 fr. imputable au défendeur, qui a demandé la pose de colonne de lavage-séchage en remplacement de l'équipement de la buanderie prévu au devis. Aucune plus-value n'est retenue pour la cuisine de l'appartement du 3^{ème} étage, dont la rénovation était prévue.

- Pour l'entreprise [...], l'expert retient une plus-value de 5'072 francs demandée par le défendeur, correspondant aux travaux demandés et exécutés en plus-value selon la facture 104. Aucune plus-value n'est retenue pour les armoires dès lors que le devis des combles a été établi après le procès-verbal de chantier du 14 novembre 2002, qui indique que le défendeur a déterminé l'emplacement des armoires dans la chambre à coucher. Aucune plus-value n'est retenue pour les retouches de boiseries, dans la mesure où un tel poste aurait dû être inséré dans le devis, compte tenu de la connaissance des lieux.

- Pour l'entreprise [...], l'expert retient une plus-value du bâtiment de 4'159 fr. pour les factures relatives à la demande de l'ingénieur; le solde relatif à la barrière de l'escalier ne peut être pris en compte dans la mesure où il était prévu dans le devis.

- Pour l'entreprise [...], l'expert retient une plus-value de 2'905 fr. pour la peinture relative aux étagères et la peinture à la brosse et à l'éponge, selon demande du défendeur. Le surplus n'est pas admis, le devis pour les combles prévoyant un montant nettement insuffisant pour le poste peinture (3'000 fr.). Pour les travaux dans le magasin rez, l'expert

admet une plus-value de 5'762 fr. demandée par le défendeur. En revanche, les travaux dans la cage d'escalier et dans l'appartement du 3^{ème} étage étaient prévus dans le devis, lequel concernait tous les appartements.

- Pour l'entreprise [...], l'expert retient une plus-value de 10'970 fr., demandée par le défendeur, pour un choix de fourniture supérieure au standard. En réalité, la plus-value est de 17'922 fr. 50, mais l'expert en déduit 6'950 fr. pour tenir compte du fait que 100 m2 de carrelages et faïences ont été commandés en trop.

- Pour l'entreprise [...], l'expert retient une plus-value de 11'602 fr. demandée par le défendeur, liée au poêle dans l'appartement des combles. En effet, ni le devis ni les plans n'en faisaient mention.

- Pour l'entreprise [...] est retenue une plus-value de 11'652 fr. pour les plantations commandées par le défendeur.

- Pour l'entreprise [...], une plus-value du bâtiment de 1'007 fr. est retenue.

- L'expert retient une plus-value du bâtiment de 2'000 fr. pour la note d'honoraires de l'ingénieur [...] liée à l'ouverture du mur dans la boutique [...].

Les plus-values sur bâtiment admises par l'expert s'élèvent ainsi à 45'958 fr.

et celles relatives aux demandes du défendeur à

101'510 fr.

soit au total

147'468 fr.

L'expert a rectifié ce montant dans son rapport complémentaire (cf. infra, let. h).

e3) Ainsi, par rapport aux devis initiaux, la responsabilité du mandataire n'est pas engagée du fait des dépassements tolérés et des coûts engendrés par les mandants dans des commandes supplémentaires selon le schéma suivant (réd.: l'expert reprend les termes de l'all. 93):

Estimation du 7 juin 2002	Fr. 1'088'912.00
Plus-value appartement comble	Fr. 250'936.00
Paiement "hors travaux de construction"	Fr. 74'986.70*
Plus-values	Fr. <u>147'468.00*</u>
Total	Fr. <u>1'562'302.70</u>

[Réd.: par inadvertance manifeste, l'expert indique un total de 1'572'302 fr. 70.

* : postes modifiés dans le complément d'expertise, cf. infra let. f et h.]

e4) Il est erroné de prétendre que la norme SIA 102 relative aux honoraires tolère une marge de dépassement de 20 % pour les transformations. Le seul article parlant de transformation est l'art. 7.11, qui précise que le taux d'honoraires subira une majoration variant, selon les prestations exigées, entre 10 et 15 % au total. Dans sa note d'honoraires finale, la demanderesse a appliqué une majoration de 10 % ("taux d'honoraires : 15 % x 1 x 1,1"). Pour le surplus, la norme 102 prévoit à son art. 4.2.2 que l'estimation du coût selon volume, surface ou autre valeur d'expérience est établie avec une marge de ± 20 %.

L'expert réfute l'allégation de la demanderesse selon laquelle le défendeur A.H. _____ serait un professionnel de la construction. On ne saurait déduire cette qualité du fait qu'il aurait construit un bâtiment à [...], sur des bases que l'on ignore. Quand bien même ce serait le cas, le devis aurait dû mettre en exergue que les montants étaient calculés sur la base de la norme SIA 102 et pouvaient se trouver dans une fourchette de ± 20 %. Dans le cas particulier, le maître de l'ouvrage pouvait s'attendre à ce que le poste "divers et imprévus" représente les éléments inconnus non quantifiables. Soit l'on indique dans le devis la mention " ± 20 %", soit on prévoit un poste "divers et imprévus".

Dans son rapport complémentaire, l'expert précise encore que le maître de l'ouvrage doit être informé soit dans le contrat de mandat, soit dans le devis, de la précision de l'estimation des coûts. Si cela n'a pas été fait, le mandataire ne peut se prévaloir d'un dépassement qui irait au-delà des divers et imprévus mentionnés dans le devis. Dans le cas de travaux complémentaires, le mandataire doit immédiatement en avertir son mandant, ce qui n'a jamais été fait. Ce manquement apparaît d'autant plus grave que B. _____ est un homme d'expérience, et que le défendeur pouvait ainsi s'attendre à ce que les devis établis fussent bien calculés, d'autant plus que le premier disposait du dossier Y. _____ SA. L'expert persiste à penser que l'expérience du défendeur n'est pas celle d'une personne pouvant s'attendre à des dépassements et connaissant la teneur de la norme SIA 102. Si une marge (de 20 % ou autre) devait s'appliquer au devis, elle aurait dû être protocolée, soit dans le contrat, soit dans le devis.

Contrairement à ce qu'allègue la demanderesse, on ne saurait donc ajouter une marge de 20 % aux montants retenus par la demanderesse dans ses deux devis. Tout au plus peut-on appliquer au devis des combles la même marge que pour le devis initial, le montant admissible se décomposant ainsi comme il suit :

Estimation du 7 juin 2002	1'088'912.00
Estimation travaux complémentaires (combles)	+ 250'936.00
	=
1'339'848.00	
Divers et imprévus admissibles pour les combles, au même taux que le devis initial, soit 2,47%	+ <u>6'198.00</u>
Total	= <u>1'346'046.00</u>
Paiement hors travaux de construction	+ 74'986.70
*	
Plus-value pour travaux sur bâtiment (45'958 fr.) et plus-values demandées par le défendeur (101'510 fr.)	+
<u>147'468.00</u>	*
Total admis	= <u>1'568'500.00</u>

(*réd.: postes modifiés dans le complément d'expertise, cf. infra let. f et h.)

Dans son rapport complémentaire, l'expert précise que la marge de 2,47 % découle du rapport entre le poste "divers et imprévus" du devis initial (25'000 francs) et du montant total devisé (1'012'000 francs). Elle est appliquée au devis d'aménagement des combles (250'936 fr. x 2,47 %).

e5) Le coût final, selon les relevés de banque N._____, est le suivant :

- au 17 juin 2003 (annexe 2),	1'186'908.00
après déduction des honoraires [...] [réd. : 10'800 fr.],	
des frais de boucllement (22'467 fr. 50)	
et des intérêts banque W._____ (2 x 11'733 fr. 35), et	
- du 31 juillet 2003 au 31 décembre 2004 (annexe 3),+ <u>864'956.75</u>	
après déduction des frais d'hypothèques,	
soit au <u>total</u>	= <u>2'051'864.75</u>

L'ensemble des ordres de paiement ont été signés par B._____, y compris après le 31 juillet 2003, jusqu'au 26 septembre 2003. A partir du 31 novembre 2003, les paiements effectués par banque N._____ correspondent en grande partie aux soldes négociés par A._____. Il n'y a pas de travaux "hors devis" inclus dans les montants payés à partir du 31 juillet 2003.

Ainsi, au regard du coût final, l'expert retient un dépassement de devis de l'ordre de 483'000 fr. (2'051'864 fr. - 1'568'500 fr.), ce alors que la demanderesse n'a pas exécuté toutes les prestations prévues par le contrat.

Le coût réel des travaux est inférieur à 2 millions de francs, car il convient de déduire les paiements "hors travaux de construction". On obtient ainsi le chiffre de 1'976'878 fr. (2'051'864 fr. 70 - 74'986 fr. 70).

La différence entre le montant des travaux admissibles (1'568'500 fr.) et le coût final (1'976'500 fr.) est d'environ 408'000 francs. L'expert n'entend pas se prononcer sur la question de savoir s'il s'agit-là d'un "dommage" subi par les défendeurs.

Il est évident qu'un certain nombre de postes de la réclamation des défendeurs sont imputables à la direction des travaux, et par-delà, à la demanderesse. S'il a bien entendu été nécessaire de réaliser divers travaux de sanitaire nécessités par les transformations des appartements, il n'en reste pas moins que la période de travaux allant du 26 août 2002 au 3 mars 2003, voire au 17 mars 2003, soit 7 mois, est indéniablement la conséquence d'une mauvaise organisation de chantier et d'une mauvaise évaluation de ceux-ci. Peut-être eût-il mieux valu fermer la boutique pendant deux mois, mais cela n'a jamais été évoqué.

f) L'expert n'a pas trouvé la trace d'autres versements que ceux évoqués ci-dessus (supra, ch. 24c) à X. _____ ou à la demanderesse. Un ordre de paiement n° 2 a été établi en faveur de la demanderesse pour un montant de 3'228 fr., mais il concerne les honoraires relatifs au rapport d'expertise du 6 juin 2002 établi par B. _____.

Selon le journal de banque, les montants payés à la demanderesse sont les suivants :

(Bon n° 2 expertise avant travaux	3'228.00)
7	7'532.00
12	7'532.00
17	7'532.00
19	7'532.00
27	7'532.00
29	<u>10'760.00</u>
total honoraires sur construction	<u>48'420.00</u>

Les honoraires suivants, relatifs au bâtiment, ont été versés à G. _____ / X. _____ :

Date	bon	bénéficiaire	CFC	banque	montant
16.10.2002	3	G. _____ X. _____		banque	N. _____
		55'000.00			
25.11.2002	10	G. _____	291 honoraires		
		1'188.00			
12.12.2004	14	G. _____	- -		30'520.00
13.02.2003	19	G. _____	- DT		38'510.00
30.04.2003	30	X. _____ Sàrl + G. _____		banque	N. _____
		<u>40'000.00</u>			
					<u>165'218.00</u>

Si l'on tient compte en outre du montant de 15'950 fr. versé sous rubrique [...] [réd.: bon n° 41], le montant total versé à G. _____ / X. _____ est de 181'168 francs.

Dans son rapport complémentaire, après avoir contrôlé les factures accompagnant les bons de paiement qui lui ont été fournies par la banque, l'expert modifie sa réponse en ce sens que le montant total versé à G. _____ / X. _____ en relation avec la construction est de 172'618 fr. (et non 165'218 fr.), sur des versements totaux de 181'168 fr., selon le décompte suivant :

bon n° 3	fr.	55'000.00	(contrat selon annexe 5)
bon n° 10	fr.	1'188.00	
bon n° 14	fr.	30'520.00	
bon n° 19	fr.	32'410.00	(+ 6'100.- pour [...] = 38'510 fr.)
bon n° 30	fr.	40'000.00	(intitulé X. _____ Sàrl + G. _____, mais versé sur compte X. _____)
bon n° 41	fr.	<u>13'500.00</u>	(+ 2'000.- estimé négociation [...] + 450.- règlement neveu C.H. _____)
<u>Total</u>	fr.	<u>172'618.00</u>	

Cette modification conduit l'expert à revoir le montant total des paiements "hors travaux de construction", en ce sens qu'il n'est plus de 74'986 fr. 70, mais de 67'136 fr. 70, selon le décompte suivant :

Date	bon	bénéficiaire CFC	banque	montant
10.10.2002	2	X._____ Sàrl	296 expertise	banque
M._____		3'228.00		
25.11.2002	7	X._____ Sàrl	litige Y._____ SA CCP	
2'690.00				
12.12.2003	13	Y._____ SA	honoraires	
		+ permis		50'882.20
	19	G._____ [...]		6'100.00
30.04.2003	30	C.H._____ déménagement	banque W._____	
2'236.50				
15.08.2003	41	G._____ X._____	[...]	<u>2'000.00</u>
				<u>67'136.70</u>

Sur la base d'une proposition écrite de "G._____ X._____ " à l'hoirie E.H._____, du 14 octobre 2002 (annexe 5 de l'expertise), l'expert admet que le montant de 55'000 fr. fait partie du coût des travaux. Le défendeur conteste avoir vu et confirmé cette offre; B._____ affirme qu'il n'avait pas connaissance d'un tel contrat. Toutefois, les deux hommes ne pouvaient l'ignorer, puisque le 16 octobre 2002, ils ont signé le bon de paiement n° 3 de 55'000 fr., qui était assorti du contrat. L'annexe 5 a la teneur suivante :

"G._____
X._____ [...] (...)
HOIRIE E.H._____
Monsieur A.H._____
[...]

[...], le 14 octobre 2002

Concerne : immeuble sis [...] à [...]

- 1 Analyse technique de l'immeuble
- 2 Analyse de l'état locatif de l'immeuble
- 3 Recherche d'un nouveau locataire commercial
- 4 Recherche d'une nouvelle gérance
- 5 Recherche d'un avocat
- Point 1 à 5 : divers entretiens et rapports de situation.
- 6 Assistance de B._____ et liaison entre les maîtres d'état ainsi que planification du travail
- 7 Conseil pour le choix des matériaux, des finitions, de l'aménagement intérieur et extérieur.

A forfait : Fr. 55'000,00

Montant que je vous prie de bien vouloir me verser sur mon compte bancaire.

C'est avec plaisir que je suivrai cette affaire jusqu'à sa conclusion et vous prie de recevoir, Monsieur, mes salutations les meilleures.

X. _____
(signature manuscrite)

NB: banque N. _____
[...][...]

Compte no [...] _____
[...]"

Par rapport au contrat, la plus-value sur honoraires est de 117'618 fr. (172'618 fr. - 55'000 fr.). En tenant compte des débours, cela représente des honoraires de 166'500 fr. pour 8 mois. L'expert s'étonne que compte tenu des factures présentées avec les bons de paiement, ni B. _____, ni banque N. _____ n'aient réagi en fonction des demandes d'honoraires de X. _____. L'expert a été invité à dire s'il adaptait sa réponse sur les paiements "hors travaux de construction" compte tenu du fait que X. _____ affirmait avoir travaillé indépendamment de la demanderesse. L'expert indique qu'il est difficile de répondre à une telle question car la position du défendeur est diamétralement opposée à celle de X. _____. Le premier soutient que X. _____ ne faisait qu'un avec la demanderesse (carte de visite et rencontre à Genève dans les bureaux de la demanderesse). Sous réserve de la rectification apportée ci-dessus, l'expert n'entend pas modifier sa réponse sur les paiements "hors travaux de construction".

Le bon n° 7 fait état, sous CFC 291 X. _____ Sàrl, d'un contrat de 170'000 francs et de paiements exécutés à hauteur de 50'000 fr.; il pourrait s'agir des 50'000 fr. pour le bureau Y. _____ SA ou d'une erreur de transcription de 55'000 francs. Compte tenu du devis de la demanderesse, on peut admettre que les honoraires "architecte" étaient de l'ordre de 120'000 fr. (ou 115'000 francs). Un calcul selon la norme SIA 102 par rapport au budget donne un montant de 96'000 francs.

Le bon n° 14 fait état d'un contrat de "170'000 fr. + combles", de paiements exécutés à hauteur de 66'252 fr., alors que 63'720 fr. avaient été payés, et d'un paiement à G. _____ de 30'520 francs.

Le bon n° 19, qui ordonne notamment un versement de 38'510 fr. en faveur de G._____, indique des "paiements exécutés" à hauteur de 38'510 fr. alors qu'à cette date 101'752 fr. avaient déjà été versés. L'écriture de la rubrique G._____, inconnue, diffère de celle des autres rubriques remplies; il ne devrait pouvoir s'agir que de B._____, A.H._____, voire X._____. Il y a là une erreur grossière qui, liée à la nature même de l'écriture, peut faire penser à une manipulation comptable.

Le bon n° 29 fait état d'un contrat de 180'000 fr. et de paiements exécutés à concurrence de 104'304 fr. alors que 139'824 fr. avaient déjà été payés.

Le bon n° 30 se réfère à un contrat de 180'000 fr. et à des paiements de 115'000 fr. alors que 150'584 fr. avaient été payés.

g) Il est exact d'affirmer que les comptes présentés étaient trompeurs. Toutefois, il aurait été possible pour les défendeurs de connaître la situation réelle en analysant les ordres de paiement. La demanderesse avait le devoir de tenir une comptabilité de chantier, ce qu'elle n'a jamais fait. La tenue des bons de paiement est indigne d'un mandataire professionnel. Par "déclaration" du 26 août 2002, la demanderesse s'était pourtant engagée à ce que les sommes mises à disposition par banque N._____ soient "affectées exclusivement à l'ouvrage à exécuter" (ch. 3) et s'obligeait "sous sa responsabilité personnelle à veiller à ce que les sommes avancées soient destinées uniquement aux buts fixés selon les dispositions ci-dessus" (ch. 5). Or tel n'a pas été le cas, notamment en ce qui concerne le bon n° 41 (honoraires G._____ [...]) et pour les honoraires en général, le montant global dépassant largement le montant contractuel.

h) Dans son rapport complémentaire, l'expert a été amené à reconsidérer ses déterminations quant aux plus-values admissibles.

- L'expert maintient sa position sur la plus-value concernant la facture de [...]. Il ne peut pas se prononcer sur le bien-fondé des rapports de régie produits. Il observe que les montants devisés étaient de 199'431 fr. et la facture finale de 293'083 fr. 55, alors que le montant de régie est de l'ordre de 80'000 francs. Ceci démontre l'incapacité de la demanderesse à établir un devis et un rapport correct sur les plus-values.

- L'expert maintient sa position pour l'entreprise [...]. Il est exact que la boutique "[...]" ne comportait pas une cour intérieure mais une couverture légère, à l'arrière, qui a été démontée et remplacée par une dalle avec structure en bois. La cour arrière de [...] a été couverte avec une structure identique. Au regard des devis Y. _____ SA des 17 mai 2000 et 7 mars 2002, du devis de la demanderesse du 7 juin 2002, lequel parle notamment sous CFC 224 d'"étanchéité de la dalle sur rez de la cour intérieure (commerces)", avec commerces au pluriel, et du devis [...] du 28 février 2008 [recte 2002], l'expert est d'avis que ces travaux étaient prévus.

- L'expert exclut de retenir une plus-value pour le changement de fixation de la marquise sur la facture [...], montant qui s'élève à 5'800 fr. HT. La direction des travaux ne s'est pas préoccupée de contrôler les plans [...] ou l'a fait sans en tirer les conséquences, de sorte qu'elle doit supporter l'erreur de conception (tirants de soutien de la marquise trop rapprochés, empêchant un usage normal des balcons du 1^{er} étage).

- Pour l'entreprise [...], l'expert modifie sa détermination et admet désormais que les travaux pour l'appartement du 3^{ème} étage n'étaient pas compris dans le devis de la demanderesse (cf. l'explication donnée infra ad [...]). Il retient dès lors une plus-value complémentaire de 4'611 francs.

- L'expert modifie sa détermination pour l'entreprise [...] et retient en sus une plus-value de 1'850 fr. dès lors que le défendeur a modifié la commande de la cuisine des combles.

- Il est vrai que le défendeur a précisé ses choix d'aménagement de la terrasse à [...]. Le devis de la demanderesse n'est pas très explicite à cet égard, puisqu'il ne prévoit que l'étanchéité de la terrasse sous CFC 224; toutefois, il fallait bien la protéger, par exemple par des dallettes ou du gravier. L'expert ne modifie pas sa position.

- Pour l'entreprise [...], la différence entre la facture finale du 29 août 2008 (147'494 fr. 95) d'une part, et les montants devisés (22'000 fr. selon devis du 7 juin 2002, 76'309 fr. et 16'674 fr. selon estimation des travaux aux combles), respectivement admis par le défendeur A.H. _____ (5'072 fr.) d'autre part, est de 27'349 fr. 95 HT. Après déduction de 728 fr. et de 574 fr. qui auraient dû être facturés à d'autres entreprises, la plus-value maximale admissible est de 26'037 fr. 95 HT. Il découle d'un pointage effectué dans les logements que les travaux ont été réalisés, mais il n'est pas possible de se prononcer sur le nombre d'heures facturées compte tenu de l'inexistence des bons de régie et de l'absence de mention dans les rares rapports de chantier.

- S'agissant de [...], l'expert ne prétend en aucune manière que les travaux de peinture effectués dans les combles ne s'élèvent pas à 15'574 fr., mais il ne peut pas se prononcer en l'absence de bons de régie et de devis complémentaire. S'il devait admettre objectivement un montant complémentaire, il serait au maximum de 9'669 fr. (soit 15'574 fr. - 5'905 fr., ce dernier montant correspondant au montant devisé et à la plus-value admise dans son rapport principal). L'expert maintient que la facture 2196 du 16 mars 2003, nonobstant son intitulé "travaux hors devis", porte sur des travaux dans la cage d'escalier prévus par le devis du 7 juin 2002 sous CFC 271-285. Quant à la facture 2178 du 24 mars 2003, intitulée "travaux hors devis", elle comprend des travaux prévus dans le devis sous CFC 283 et 271-285. Certains travaux de réparation (774 fr.) auraient dû être facturés directement aux entreprises responsables. L'expert admet toutefois de revoir sa détermination sur certains travaux effectués les 22, 27 et 28 février 2002 et de retenir une plus-value admissible à concurrence de 4'110 fr. HT. Il retient en outre une plus-value de 949 fr. 50 HT pour des travaux dans le magasin "[...]" non prévus dans

le devis. La facture 2197 du 16 juin 2003 porte sur des travaux dans le logement du 3^{ème} étage. L'expert admet, sur la base du "rapport sur le devis initial" produit par la demanderesse, que les travaux du logement du 3^{ème} étage n'étaient pas prévus, afin de réduire les coûts; modifiant sa détermination, il retient une plus-value de 10'471 fr. 85 HT. S'exprimant sur le décompte final de [...], l'expert répète que les travaux de retouches auraient dû être facturés directement aux entreprises responsables ou déduits des factures. Il en est ainsi de la facture 2160 qui comptabilise 12'254 fr. 80 pour des dégâts d'eau au 4^{ème} étage; l'expert n'a pas pu savoir si elle avait été remboursée par l'ECA. En définitive, l'expert retient donc pour [...], en plus du montant retenu dans son rapport principal, une plus-value maximale admissible de 25'500 fr. 35 HT (9'669 fr. + 4'110 fr. + 949 fr. 50 + 10'471 fr. 85).

- S'agissant de l'entreprise [...], il ressort d'entretiens avec B._____, X._____ et le défendeur que les choix ont été faits à Genève par deux des défendeurs, accompagnés de X._____. Oralement, il aurait été précisé que ce qui avait été retenu correspondait au budget. Ceci dit, aucune offre n'a été demandée par la demanderesse, ce qui aurait pu confirmer ou infirmer que le budget était tenu. Quelle que soit l'expérience de A.H._____, qui serait très grande aux dires de X._____, la demanderesse se devait de contrôler les coûts prévisibles et d'aviser le maître d'une éventuelle plus-value. L'expert maintient sa réponse.

i) Le montant des travaux déterminants pour le calcul des honoraires doit inclure les plus-values jugées admissibles.

- Le montant de 147'468 fr. [réd.: soit le montant des plus-values admissibles retenu dans le rapport principal, supra let. e2], qui provient en majeure partie de plus-values admises par le défendeur, n'est pas le montant déterminant pour les honoraires. Il s'agit en effet d'un montant de plus-values contenant des honoraires [...] (2'000 fr.), des factures de [...] (1'700 fr., recte 1'007 fr.) et des travaux d'aménagement de la cour intérieure de l'entreprise [...] (11'652 fr.) dont le défendeur s'est

occupé personnellement. Le montant concernant les travaux proprement dits est de 132'809 francs.

- Le total des plus-values complémentaires admissibles [réd.: soit les plus-values retenues dans le rapport complémentaire, supra let. h] se trouve dans une fourchette allant de 46'961 fr. HT à 66'631 fr. HT. Les montants suivants doivent être pris en compte pour le calcul des honoraires, compte tenu notamment du fait que le défendeur ne pouvait ignorer l'aménagement du 3^{ème} étage:

[...]	4'611 fr. 00
[...]	1'850 fr. 00
[...]	<u>10'471 fr. 85*</u>
Total HT	<u>16'932 fr. 85</u>

[*réd. : montant rectifié, le rapport indiquant par inadvertance manifeste 10'481 fr. 85]

Ainsi, le montant complémentaire lié aux plus-values donnant droit aux honoraires est de 149'741 fr. 85 HT (à comptabiliser sur "travaux bâtiment"). Il n'y a pas lieu de tenir compte du solde, eu égard à la défaillance du mandataire. Le fait que rien n'ait été précisé ni accepté par le maître d'ouvrage, lui causant ainsi un tort considérable, est un problème relevant du droit.

Les honoraires sont ainsi les suivants :

Travaux bâtiment :

$$H = 822'000 \text{ fr.} + 149'741 \text{ fr. } 85 \times 16,5 \% \times 1 \times 28 \% \times 1,2 = 53'873 \text{ fr. } 40$$

Travaux combles :

$$H = 235'936 \text{ fr.} \times 16,5 \% \times 1,1 \times 28 \% \times 1,2 = \underline{14'388 \text{ fr. } 30}$$

Total 68'261 fr. 70

j) La demanderesse a été incapable d'établir un décompte précis de la situation. Le montant total des paiements au 9 mai 2003 (excepté les montants du boucllement) s'élevait à 1'227'881 fr. 20. A ce montant

devraient encore s'ajouter les montants du bon n° 29, daté du 24 avril 2003 et payé le 28 juillet 2003, soit 64'610 francs, portant le total des engagements à 1'292'491 fr. 20. Un mois plus tard, il aurait fallu comptabiliser le bon n° 31, soit 20'007 fr. 15, ce qui aurait porté le montant total des engagements à 1'312'498 fr. 30.

Le décompte du 9 mai 2003 ne correspondait pas à la réalité. La mention d'une dépense totale de 1'500'000 fr. révèle que la direction des travaux, soit en l'occurrence B._____, ne maîtrisait absolument pas la situation relative aux travaux en cours non encore payés et encore moins celle des travaux de finition, qu'il y avait lieu de comptabiliser.

Quant au décompte faxé le 19 juin 2003, certains montants ne figurent ni en "paiements effectués", ni en "solde à payer" (CFC 22/225), ou le solde à payer n'a pas été reporté (CFC 23/287). Il en est de même pour les combles (CFC 281, mezzanine). Par ailleurs, au 19 juin 2003, les honoraires de la demanderesse (excepté l'expertise B._____) s'élevaient à 48'420 fr. et ceux de G._____ X._____ à 165'218 fr., soit au total 213'638 fr., alors qu'il est fait mention d'une facture finale de 170'000 fr. + 10'000 fr. et de paiements effectués identiques. Au regard du coût final, il est exact de prétendre que le montant des factures restées en souffrance (soit plus de 500'000 fr.) était bien supérieur (réf.: au "solde à payer" indiqué, soit 297'607 fr. 65).

Les CFC entre devis et décompte final ne correspondaient pas. Ainsi, le devis du 7 juin 2002 chiffrait, sous CFC 221.1, la pose de vitrages isolants à 82'700 francs TTC, et sous CFC 272, "le changement des vitrines, pose d'une marquise" à 75'320 fr. TTC. Le devis des combles prévoyait sous CFC 221.1 la pose de trois fenêtres dans les lucarnes pour un montant de 1'813 francs. Le total devisé pour les fenêtres était ainsi de 84'513 francs.

Sur la situation accompagnant la note d'honoraires finale de la demanderesse, les fenêtres se retrouvent sous CFC 221, tandis que sous CFC 221.1, il est fait mention de "vitrines + marquise", dont le montant

adjudgé est de 115'370 fr. (devis 75'320 fr.) et la facture de 130'418 francs. En retenant une plus-value admissible de 20'000 fr. pour la marquise, la différence entre le devis (75'320 fr. + 20'000 fr. = 95'320 fr.) et la facture de 130'418 fr. fait apparaître une plus-value de 35'098 fr., soit 47 % par rapport au devis.

k) Il est indéniable que la défaillance de la direction des travaux a provoqué des retards importants.

Des pertes de loyer sont constatées durant la période du 15 novembre 2002 au 31 décembre 2004. En l'absence de procès-verbaux de remise, les dates de début et de fin des travaux par objet ne sont pas déterminées. Est prise en compte la date d'entrée en vigueur contractuelle de chaque bail. Au 31 décembre 2004, l'état locatif ne présentait plus de vacance de loyer. Ne sont pas prises en considération les pertes de loyer éventuelles avant travaux découlant de la résiliation de baux en prévision des futurs travaux du bâtiment.

- Au rez-de-chaussée, [...], locataire du commerce "[...]", a saisi la commission de conciliation le 10 décembre 2004. La conciliation a abouti en ce sens qu'il a obtenu 2 mois de loyer gratuit (mai et juin 2003), soit 4'600 fr., et un dédommagement forfaitaire de 20'000 francs. L'expert estime qu'il n'y a pas lieu de tenir compte de ces montants dans la mesure où une provision aurait dû figurer dans le plan financier.

Dans son rapport complémentaire, l'expert maintient ce point de vue, en relevant que le plan financier occulte le poste "indemnisation - risques de réductions de loyer et dommages et intérêts", alors qu'il s'agit d'un poste important lors d'une rénovation d'immeuble avec des locataires en place.

- [...], locataire du second commerce au rez-de-chaussée, a signé un bail à loyer pour le 15 novembre 2002; l'entrée en vigueur a été reportée au 15 janvier 2003. L'entrée effective date du 15 février 2003. La perte de loyer (sur un loyer annuel de 38'400 fr.) est de 9'600 francs.

- 1^{er} étage : un appartement de 5 pièces a été créé à partir de deux appartements de 2 pièces. [...] a signé un bail pour le 1^{er} mars 2003; l'entrée en vigueur a été reportée au 15 mars 2003. Au vu des finitions et travaux non encore terminés, ce locataire a obtenu 1,5 mois de loyer gratuit (3'300 fr.). Dans un courrier du 15 juillet 2003, la gérance exprimait son désarroi au défendeur quant aux travaux non encore exécutés. Il semble que le locataire ait profité des travaux non terminés pour se soustraire à ses obligations financières. Faute de paiement des loyers, la gérance a résilié le bail pour le 31 août 2003; elle a obtenu un acte de défaut de biens. Le logement a été reloué au 1^{er} novembre 2003. En tenant compte de la période de vacance du 1^{er} septembre au 31 octobre 2003 (4'400 fr.), des loyers gratuits (3'300 fr.) et du report d'entrée en vigueur (1'100 fr.), l'expert retient une perte totale de 8'800 fr. pour ce logement.

- 2^{ème} étage : appartement de 5 pièces : un bail a été signé avec [...] pour le 15 mars 2003. D'entente avec l'hoirie, la gérance lui a accordé un mois de loyer gratuit en raison des nuisances causées par les travaux. La perte est de 2'200 francs.

- 2^{ème} et 3^{ème} étage - duplex loué par le défendeur A.H._____ : aucune perte enregistrée; le loyer annuel net est de 1'320 francs.

- 3^{ème} étage : appartement de 5 pièces : durant la période du 1^{er} août au 31 décembre 2002, le locataire, soit le défendeur C.H._____ a versé 800 francs. A la suite des travaux, un bail a été établi, prévoyant une entrée en vigueur au 1^{er} avril 2003 avec un loyer échelonné. Le défendeur s'est désisté pour des raisons personnelles. Un nouveau bail a alors été conclu avec les locataires [...] pour le 1^{er} juin 2003. Ceux-ci ont saisi la commission de conciliation. Ils ont obtenu une indemnité forfaitaire de 2'450 fr. pour solde de tout compte et ont été libérés de leurs obligations au 15 janvier 2004. Le logement est resté vacant jusqu'au 31 avril 2004. Est ainsi retenue une perte totale de 10'150 fr., dont 7'700 fr.

pour la période de vacance. Il découle de l'annexe 419 que le bail était conclu jusqu'au 30 juin 2008.

- 4^{ème} étage : appartement de 5 pièces : la locataire [...] (anciennement [...]) n'a pas payé le loyer de janvier 2003 (2'200 fr.), qui a vraisemblablement été offert. A la suite de la consignation de loyers en raison de l'inachèvement des travaux, les parties ont convenu que la locataire serait libérée de ses obligations au 31 décembre 2003. Le logement a été reloué le 15 janvier 2004. L'expert retient une perte de 3'300 fr. (dont 1'100 fr. pour la période de vacance). Il découle de l'annexe 425 que le bail était conclu jusqu'au 31 mars 2008.

- 5^{ème} étage : loft : ce logement de 2 pièces, d'environ 96,98 m², a été créé dans le cadre des travaux. L'entrée en vigueur du bail signé avec [...] a été reportée du 1^{er} juin au 1^{er} juillet 2003, la validité du bail étant conditionnée à l'obtention du permis d'habiter. La locataire a résilié son bail contractuellement pour le 30 juin 2004. Le logement n'a été reloué que le 15 novembre 2004 pour un loyer mensuel abaissé à 1'600 francs. L'expert retient une perte de 2'300 fr. - soit un mois de loyer - pour le report de l'entrée en vigueur.

En résumé, l'expert chiffre au total les pertes locatives à 36'350 fr. (soit 9'600 fr. + 8'800 fr. + 2'200 fr. + 10'150 fr. + 3'300 fr. + 2'300 fr.). Dans son rapport préalable du 16 mai 2002, B. _____ évoquait la perte locative durant les travaux. Manifestement, la part de risques et d'imprévus dans le cadre de réductions de loyer ou d'indemnités envers les locataires n'a pas été prise en compte.

A la question de savoir si ces pertes de loyer mettent en difficulté la rentabilité de l'immeuble et laissent une marge pour amortir l'investissement "considérable" engagé dans les travaux, l'expert répond que les pertes locatives dues au retard des travaux sont évidentes. La gérance a eu aval, de cas en cas, de la date d'entrée en vigueur des nouveaux baux. La communication entre le maître de l'ouvrage,

l'entreprise générale et la gérance n'a pas été assez limpide pour éviter les désagréments importants causés par le retard des travaux. L'investissement a certes été augmenté. Le premier amortissement était dû pour le 30 juin 2004. Il a été régulièrement payé depuis lors. Pour l'année 2004, le rendement net de 35'867 fr. 60 (cf. infra, let. n) permet d'assumer l'amortissement prévu, soit 20'000 francs. Le montant de l'amortissement, pourtant honoré par les défendeurs, n'a pas été débité du compte propriétaire de l'année 2004.

I) Une première augmentation de crédit de 250'000 fr. a été octroyée pour la création d'un appartement dans les combles. Le but de la seconde augmentation de 350'000 fr. était le paiement du solde des factures de rénovation, portant ainsi le prêt hypothécaire à 2'000'000 francs. Les intérêts et amortissement supplémentaires occasionnés par l'augmentation de crédit sont les suivants :

Date	But du crédit, selon pièces	Augmentation de l'emprunt	Période et taux	Intérêts	Amortissement
6.8.2002 (1 ^{er} octroi)	433,434,435 Crédit de transformation 1'250'000 fr. Reprise [...] banque W. _____ 150'000 fr. Total 1'400'000 fr.				
5.6.2003	Augmentation (création 1 appartement combles) et consolidation du crédit de transformation : 1'650'000 fr.	250'000 fr.			
15.12.2003	Dès le 24.1.2004 2'000'000 fr.	350'000 fr. dont	2004 : 1 ^{er} rang :	2004 : 1 ^{er} rang :	2004 : 5'000 fr.

		150'000 fr. en 1 ^{er} rang et	2,875 % et 3,625 %	4'354 fr. 67	
		200'000 fr. en 2 ^{ème} rang	2 ^{ème} rang : 3,875 % et 3,625 %	2 ^{ème} rang : 6'717 fr. 34	
Total				11'072 fr. 01	5'000 fr.

La rentabilité théorique d'un immeuble de 3 logements de 1990 sur la Riviera, régulièrement entretenu, sans travaux urgents, avec des fonds propres de 350'000 fr. et des fonds empruntés de 650'000 fr., en se fondant sur l'an 2004 comme année d'estimation, est la suivante :

Loyers 3 appartements	63'000 fr.
Dépenses à 20 % de l'état locatif (y compris les frais de gérance de 5 %)	./. 12'600 fr.
Intérêts (arr. 3 %) de l'emprunt (estimé à 650'000 fr.)	./. 19'500 fr.
Amortissement	10'000 fr.
Rendement net	20'900 fr.
Rendement en %	6 %

m) S'agissant des frais d'avocat et autres mandataires engagés en raison des litiges avec les maîtres d'état, un relevé manuscrit de la gérance indique à ce titre un montant de 25'763 fr. 40 à la fin du deuxième semestre 2004. L'expert n'a connaissance que d'un montant inférieur de 21'598 fr. qui se décompose comme il suit :

- 8'300 fr. et 2'000 fr. d'honoraires payés à A. _____ pour la levée des hypothèques légales, respectivement pour la passerelle, montants réglés par le compte de gérance;
- provision de 2'690 fr. (selon pièce 17) et de 4'304 fr. (selon pièce 151a), cette dernière payée le 10 novembre 2003 à Me [...];

- provision de 4'300 fr. (recte : 4'304 fr., selon pièce 151d), payée le 22 mars 2004 à Me [...]. Les honoraires d'avocat n'ont pas été débités par le compte de construction.

Les défendeurs ont dû négocier des montants avec les entrepreneurs pour éviter des hypothèques légales. Au total, A. _____ a ramené les soldes dus de 587'909 fr. 65 à 507'623 fr. 10 au maître de l'ouvrage, sans tenir compte des montants en suspens.

n) S'agissant du rendement locatif après travaux, l'expert relève à titre liminaire qu'il est difficile dans ce dossier d'établir à quelle date les travaux ont pris fin, en l'absence de procès-verbaux de chantier ou de fin des travaux; tout au plus peut-on observer que les litiges avec les locataires liés au manque de suivi dans les travaux et aux travaux de retouches ont cessé approximativement au 31 décembre 2004.

Le revenu locatif comprend la somme des loyers encaissés. Le rendement net d'un immeuble est l'expression en francs du revenu locatif annuel (sans les frais accessoires) diminué des dépenses d'exploitation et des charges financières. Le rendement net exprimé en pour cent est plus significatif. On compare alors le montant du rendement net avec les fonds propres du propriétaire. Ce rendement est aussi appelé le rendement net-net, soit le cash-flow, qui reste après déduction des charges d'exploitation et des charges financières du bien. Il s'agit d'un rendement net comptable. Le disponible, soit le montant à disposition du propriétaire, est la différence entre les encaissements et les décaissements. Il est déterminé en déduisant du rendement net-net (soit le bénéfice) le montant versé à titre d'amortissement annuel de l'emprunt hypothécaire (amortissement financier). Les tableaux réalisés par l'expert se réfèrent au rendement net comptable, après déduction de toutes les charges.

Dans certains cas, il est difficile de déterminer le montant des fonds propres investis par le propriétaire, en particulier s'agissant d'immeubles anciens ou hérités. Lorsqu'il s'agit d'accorder un financement, la pratique bancaire se fonde sur la valeur vénale de

l'immeuble et considère que les fonds propres de l'emprunteur doivent représenter environ 25 % de ce montant, s'agissant d'un immeuble mixte dont les commerces représentent environ un tiers du revenu locatif, comme en l'espèce.

Pour l'année 2003, la valeur vénale de l'immeuble peut être estimée à 2'370'000 francs. Les fonds empruntés à cette même date étaient de 1'650'000 francs. Les fonds propres sont arrêtés à 720'000 francs.

La valeur vénale au 31 décembre 2004 est estimée à 3'140'000 francs. Les fonds empruntés à cette date étaient de 1'990'000 francs. Les fonds propres sont arrêtés à 1'150'000 francs.

L'expert présente la synthèse suivante :

PERIODE	2000	2001	2003	2004	2005	2006
Recettes (loyers nets)	111'240. 00	108'210. 00	134'570.0 0	187'570.0 0	203'210.0 0	208'560. 00
Dépenses	./. 9'545.20	./. 50'904.4 0	./. 41'950.73	./. 95'765.25	./. 70'814.00 *	./. 54'870.9 0**
Intérêts intercalaires, commissions et frais	—	—	./. 18'966.45	—	—	—
Intérêts de l'emprunt et amortissement	Pas d'emprunt	Pas d'emprunt	./. 30'875.05	./. 55'937.15	./. 69'343.75	./. 67'256.2 5
Rendement net	101'964. 80	57'305.6 0	42'777.77	35'867.60	63'052.25	86'432.8 5
Rendement en %	6,6 %	4 %	5,9 %	3.1 %	4,4 %	5,8%
Disponibles	96'000.0	50'000.0	100'000.0	84'341.05	47'000.00	—

versés sur le compte des défendeurs	0	0	0			
---	---	---	---	--	--	--

* Dépenses 2005 : montant après déduction des intérêts de 34'581 fr. 25 payés par le compte de gérance.

** Dépenses 2006 : montant après déduction des intérêts de 65'156 fr. 25 payés par le compte de gérance.

Le rendement net est calculé en rapport avec la valeur vénale du moment, laquelle est estimée comme il suit :

- 1'550'000 fr. au 31 décembre 2000;
- 1'445'000 fr. au 31 décembre 2001;
- 2'370'000 fr. au 31 décembre 2003;
- 3'140'000 fr. au 31 décembre 2004;
- 3'380'000 fr. au 31 décembre 2005;
- 3'440'000 fr. au 31 décembre 2006.

L'immeuble est supposé non hypothéqué pour les années 2000 et 2001, de sorte que la valeur vénale constitue les fonds propres. banque N. _____ a repris une dette hypothécaire de 150'000 fr. auprès du banque W. _____ grevant le bien-fonds; toutefois, aucun document n'a été transmis à l'expert. Les comptes de gestion 2000 et 2001 ne font pas cas d'intérêts.

La différence entre la valeur vénale au 31 décembre 2000 [recte : 2001] et celle estimée au 31 décembre 2006 est de 1'995'000 francs. Ces valeurs, en particulier celles pour 2001 et 2006, ont été établies sur la base des documents remis, des critères objectifs et subjectifs, et des marchés économique, financier et immobilier.

Le taux d'intérêt hypothécaire était particulièrement favorable en 2003. Dès l'année 2001, on constate une baisse significative du taux variable. Le taux est particulièrement intéressant entre la moitié et la fin de l'année 2003 et chute encore au milieu de l'année 2004 jusqu'en 2005. Toutefois, bien que le taux hypothécaire soit favorable à cette période, la

situation, en cas de taux plus élevé, resterait proportionnelle aux loyers, ceux-ci étant fixés notamment en fonction du taux hypothécaire du moment. A cela s'ajoute que les premiers baux conclus prévoyaient un échelonnement des loyers sur cinq ans, admis par le Service du logement.

Dès le 23 juillet 2004, le taux hypothécaire variable passe en taux fixe de 3,5 % sur la somme de 1'800'000 fr. et la somme de 190'000 fr. reste en taux variable à 3,625 %. Les disponibles de gestion ont été versés sur le compte de construction afin de combler le manque de liquidités pour le paiement des factures relevant de la rénovation, les intérêts et amortissements.

Le rendement net de l'année 2000 [sic!] est plutôt favorable dans la mesure où les dépenses sont minimales et l'intérêt de la dette prend effet. Il n'y a pas d'amortissement. Le disponible de 100'000 fr. est versé sur le compte de dépôt de l'hoirie pour augmenter le crédit du compte de construction [réf.: les affirmations sur la dette et le disponible doivent en réalité se référer à l'année 2003]. Les dépenses pour l'année 2000 sont basses en comparaison des années 2003, 2005 et 2006. Pour cette catégorie d'immeubles, les charges d'exploitation usuelles annuelles sont d'environ 15 à 20 % de l'état locatif, ou d'1 à 1,5 % de la valeur vénale de l'objet, voire inférieures, dès lors que l'immeuble a été rénové et qu'en toute logique, les charges d'entretien et de réparation sont abaissées après rénovation.

Le rendement de 2001 est péjoré par des dépenses dues à des travaux d'entretien et de réparation.

En 2003, alors que les travaux ne sont pas encore terminés, les pertes de loyers réduisent le revenu locatif; les dépenses sont augmentées en raison de frais occasionnés par les travaux. Le taux d'intérêt hypothécaire est particulièrement bas.

Le rendement net de l'année 2004 permet de payer l'amortissement de 20'000 fr., étant rappelé qu'aucun amortissement n'a

été demandé contractuellement pour l'année 2003. L'amortissement a été payé grâce au disponible versé et à l'augmentation de la dette de 150'000 fr. grevant le bien-fonds de [...], propriété de l'hoirie. L'amortissement prévu est payé régulièrement depuis la date contractuelle, soit le 30 juin 2004. En raison du versement des disponibles sur le compte de construction, le compte propriétaire en est péjoré.

Le rendement de l'immeuble est faible en 2004 (3,1 %). Il s'agit-là d'une conséquence des pertes locatives et des dépenses importantes dues à l'ensemble des travaux de rénovation, conduisant à une augmentation du prêt hypothécaire. Ceci pèse dans les comptes d'exploitation de la période précitée, alors que des factures concernant les travaux non terminés, les retouches et finitions sont prises en compte dans les charges d'exploitation. Les frais divers sont également augmentés par les dossiers litigieux en cours. Il est évident que le taux hypothécaire variable est bas à cette période.

Le rendement est meilleur en 2006 qu'en 2001.

L'augmentation des coûts de rénovation et de transformation a péjoré le rendement net prévu. Le rendement net de l'année 2000 avant travaux est bien supérieur aux rendements nets calculés pour les années 2003 et 2004 (réd. : l'expert commente le tableau reproduit ci-dessus, lequel ne tient pas compte des adaptations pour les dépenses).

En considérant les soldes des comptes d'exploitation pour les années 2003 et 2004, il faut admettre que la situation offre peu d'avantages pécuniaires aux défendeurs, particulièrement en 2004. La fin des travaux ne pouvant être déterminée par procès-verbal ou remise conforme de l'immeuble, il est peu aisé de juger objectivement le profit que les défendeurs auraient pu obtenir de la rénovation avant la fin de l'année 2004.

Eu égard au rendement locatif net avant travaux, soit en 2000 et 2001, et au rendement net pendant et après travaux, soit entre 2003 et

2006, il faut admettre que la situation est moins rentable, dès lors que l'objet est grevé de charges hypothécaires. Il faut entendre par là que dès le moment où la charge hypothécaire et l'amortissement sont pris en compte, le disponible du propriétaire est diminué. Toutefois, dans l'idée d'un calcul immobilier de rendement net (i.e sans la déduction des charges hypothécaires et de l'amortissement), la charge hypothécaire n'influence nullement le rendement de l'immeuble. En effet, la valeur d'un bien immobilier n'est pas péjorée par le fait qu'il est grevé de charges hypothécaires; en cas de vente de l'immeuble, ne sont pas pris en considération dans la valeur du bien les éventuels droits de gage grevant l'immeuble.

Après avoir consulté les factures des comptes 1600 "Entretiens-réparations" et 1800 "Travaux importants-rénovations" concernant le second semestre 2003 et l'année 2004, il apparaît que plusieurs notes d'honoraires relatives aux retouches et finitions, voire même à la rénovation, ont été payées par la gérance, alors qu'on peut prétendre qu'elles auraient dû être débitées du compte de construction ou garanties par les maîtres d'état. Certaines factures dans le compte 2600 "frais divers" apparaissent aussi hors contexte de l'immeuble ou auraient dû être payées par le compte de construction. Toutes les factures n'ont pas été transmises à l'expert et ne sont pas toutes en possession de la gérance, de sorte qu'il est peu aisé de se prononcer avec exactitude. Il se peut encore que les factures non consultées comportent des montants incombant aux retouches, finitions et travaux de rénovation. Les montants de 8'300 fr. pour l'année 2003 et de 37'300 fr. pour l'année 2004 apparaissent comme "hors gestion" ou "hors exploitation", ce qui fausse le calcul du rendement net, qui se trouve abaissé en raison de charges supplémentaires. Dans son rapport complémentaire, l'expert maintient ce point de vue, tout en observant que ces charges "hors exploitation" semblent avoir été admises par l'hoirie propriétaire ou par la gérance représentante.

En tenant compte de ces corrections, et sous toutes réserves, l'expert retient les montants suivants :

PERIODE	2003	2004
Recettes (loyers nets)	134'570.00	187'570.00
Dépenses (compte de gestion)	41'950.73	95'765.25
Dépenses hors compte d'exploitation	./. 8'300.00	./. 37'300.00
Dépenses nettes	./. 33'650.73	./. 58'465.25
Intérêts intercalaires, commission et frais	./. 18'966.45	—
Intérêts de l'emprunt	./. 30'875.05	./. 55'937.15
Rendement locatif net admis	51'077.77	73'167.60
Rendement net admis (en %)	7,1 %	6,4 %

En conclusion, l'expert admet que les rendements nets 2003 et 2004 sont peu élevés, particulièrement celui de l'année 2004, dès lors que les charges ont été importantes. Le rendement net de 2005 a certes augmenté, mais reste faible et en hausse en 2006.

Le rapport entre dépenses et recettes est le suivant :

PERIODE	2000	2001	2003	2004	2005	2006
Recettes (loyers nets)	111'240.00	108'210.00	134'570.00	187'570.00	203'210.00	208'560.00
Dépenses	./.	./.	./.	./.	./.	./.

	9'545.20	50'904.40	41'950.73	95'765.25	70'814.00	54'870.90
%	8,58 %	47,04 %	31,17%	51,05 %	34,84 %	26,30 %

Après reconsidération des rendements nets 2003 et 2004, soit en extrayant les dépenses considérées comme hors exploitation, on obtient les pourcentages suivants :

PERIODE	2000	2001	2003	2004	2005	2006
Recettes (loyers nets)	111'240.00	108'210.00	134'570.00	187'570.00	203'210.00	208'560.00
Dépenses	./.	./.	./.	./.	./.	./.
	9'545.20	50'904.40	33'650,73	58'465,25	70'814.00	54'870.90
%	8,58 %	47,04 %	25 %	31,16 %	34,84 %	26,30 %

o) Il n'y a pas d'utilité objective (recte : subjective) liée à la plus-value objective imposée dont les défendeurs bénéficieraient. Il s'agit toutefois de savoir dans quel sens on définit l'expression "plus-value imposée", dès lors qu'on admet que l'entreprise générale et le maître de l'ouvrage gèrent volontairement ou involontairement le chantier en parallèle, que, de par cette ambiguïté de gestion des commandes et des paiements, l'on peut s'attendre à des imprévus risqués engendrant des plus-values et coûts supplémentaires.

Invité à préciser si les défendeurs se sont trouvés dans l'impossibilité d'éviter les plus-values et coûts supplémentaires, l'expert répond qu'il lui apparaît nettement que les défendeurs n'ont pas été informés des plus-values même si, dans certains cas, certaines se sont avérées nécessaires.

En regard des rendements nets comptables déterminés en 2003, 2004, 2005 et 2006, et compte tenu des recettes, des charges courantes et des charges hors exploitation incluses dans les comptes d'exploitation, il est admis que l'immeuble n'offre pas une rentabilité exceptionnelle. Ceci dit, la rénovation de l'immeuble a augmenté la valeur

intrinsèque du bien-fonds, de même que son état locatif. Dans ce sens, l'immeuble a reçu une plus-value.

p) Le loyer annuel net en 2003 et 2004 pour le duplex de 2 pièces occupé par le défendeur A.H._____ pourrait être de 6'000 fr., alors que le loyer payé n'est que de 1'200 francs. Dans cette hypothèse, l'état locatif aurait pu être augmenté de 4'800 fr., selon les premières affirmations de l'expert.

Dans son rapport complémentaire, l'expert rectifie sa réponse, en ce sens que le défendeur paie un loyer annuel net de 1'320 fr. et non de 1'200 fr., de sorte que l'état locatif aurait pu être augmenté de 4'680 francs.

A cet égard, il faut retenir le fait, établi par pièce, qu'avant les travaux, le défendeur payait déjà pour ce duplex un loyer annuel de 1'320 fr., selon l'état locatif de l'immeuble au 17 avril 2000.

En tenant compte de l'augmentation de loyer qui pourrait théoriquement être demandée au défendeur, soit 4'680 fr., le rendement net en 2006 serait porté à 91'112 fr. 85. Un intérêt objectif peut être admis pour l'hoir A.H._____ et pour l'hoirie. D'une part, le défendeur fait une économie sur un loyer ne répondant pas aux critères du marché, d'autre part l'hoirie est favorisée fiscalement du fait d'un revenu locatif plus bas et paie des frais de gérance en fonction de l'état locatif encaissé; en revanche, en cas de vente ou de partage, le prix de vente sera moins élevé car l'acheteur tiendra compte de l'état locatif réel.

Ce logement se trouve dans une partie située en annexe au bâtiment principal (anciennes chambres de bonnes). Lors de sa visite des lieux, l'expert a constaté que ces chambres avaient été transformées en duplex, que la cuisine était entièrement agencée, de même que la salle de bains avec baignoire d'angle. Ces travaux ont toutefois été effectués avant les travaux objet de l'expertise et n'entrent pas dans le coût de la rénovation. Néanmoins, les frais engendrés par les travaux devraient être

répercutés sur l'ensemble des loyers; en effet, le défendeur utilise l'ascenseur pour accéder à son logement. Le fait que son loyer n'ait pas été augmenté péjore - volontairement ou involontairement - le revenu locatif de l'immeuble.

q) La surface initiale des locaux loués par [...], d'environ 108 m², a été augmentée à environ 122,56 m² en raison de l'adjonction d'un local, selon les plans Y. _____ SA à l'échelle 1:50. Le commerce a subi de nombreux travaux d'adaptation allant dans le sens de [...] et de [...]. D'entente avec le bailleur, de nombreux travaux ont été planifiés et entrepris, entièrement pris à charge par les défendeurs. Avant les travaux, le loyer annuel net était de 35'400 francs. Du fait que le commerce a été entièrement réhabilité en fonction du locataire et d'un commun accord avec les bailleurs, les parties ont admis un loyer annuel de 38'400 fr. (soit 313,31 fr./m²). Le loyer a bien été augmenté de 3'000 fr. par an, soit 7,8 %.

Eu égard à l'emplacement des locaux (sur l'artère principale au centre de Montreux, face au marché couvert et à deux pas d'un centre commercial), aux travaux effectués pour améliorer son cadre et sa viabilité, aux travaux réalisés pour sa propre affectation et aux critères subjectifs liés au micromarché de la commune, le loyer annuel net du commerce, au moment de l'entrée en vigueur du bail au 15 novembre 2002, aurait pu être de 49'400 fr. net, soit environ 4'116 fr. mensuel net, ou 403,06 fr./m²).

On ne saurait admettre l'allégation selon laquelle la mauvaise exécution des travaux par la demanderesse empêcherait de fixer un loyer supérieur à 3'200 fr. par mois pour [...]. Il incombe aux défendeurs de traiter avec l'entreprise générale des phénomènes techniques liés aux travaux et de les résoudre. De plus, le loyer net admis entre parties a été convenu avant travaux. [...] n'a pas connaissance de défauts liés aux travaux dans la surface louée; tout au plus admet-elle qu'une bouche de ventilation de la climatisation, dans le fond du magasin, n'est reliée à aucune sortie extérieure.

r) La hausse des loyers rendue possible par les travaux, y compris les loyers des logements soumis à la LDTR [réd.: loi concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation], permet d'assumer entièrement la charge hypothécaire.

s) Quatre logements de 5 pièces, situés respectivement au 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages, étaient soumis à la LDTR. Pour tous les quatre, le loyer initial mensuel net s'élevait à 2'200 francs. Dans un courrier du 4 septembre 2002, le Service du logement a accepté un échelonnement sur cinq ans à compter de la 1^{ère} mise en location après travaux des appartements concernés. Les loyers nets appliqués au bout de cinq ans devaient être les suivants :

- 1^{er} étage : 2'350 fr.
- 2^{ème} étage : 2'400 fr.
- 3^{ème} étage : 2'450 fr.
- 2^{ème} étage : 2'500 fr.

Depuis le 9 juillet 2004, l'immeuble n'est plus soumis à la LDTR. Toutefois, à cette date précise, une hausse locative était impossible. En revanche, à la suite des litiges engendrés par les travaux, deux locataires ont été libérés de leurs obligations contractuelles et un locataire s'est vu notifier une résiliation de bail au 31 août 2003.

Au 1^{er} juillet 2004 [réd. : et non 2003 comme indiqué par inadvertance manifeste], la situation locative des logements soumis à la LDTR était la suivante :

- 1^{er} étage : loyer net dès le 1.11. 2003 : 2'350 fr.
- 2^{ème} étage : loyer initial mensuel net : 2'200 fr. (bail échelonné)
- 3^{ème} étage : loyer net dès le 1.5.2004 : 2'450 fr.
- 2^{ème} étage : loyer net dès le 15.1.2004 : 2'500 francs.

Il y a donc eu une hausse locative résultant des deux litiges et d'une résiliation de bail, laissant par la suite la liberté à la gérance,

admise ou occultée du Service du logement, d'adapter les loyers aux loyers pratiqués pour ce type d'objet et non en raison du retrait de la restriction imposée par la LDTR.

t) L'état locatif de l'immeuble au 1^{er} juillet 2006 ne correspond pas à la situation du marché. Il existe une différence de 15 % entre l'état locatif effectif et l'état locatif net supposé en regard de la situation du marché à cette même date. En tenant compte des logements uniquement, il y a une différence de 12,3 % avec l'état supposé en regard de la situation du marché à cette même date.

ETAGE	OBJET	Surface approximative (sur la base des plans Steiner)	ETAT LOCATIF (théorique net au 1.7.2006)	ETAT LOCATIF (net) - Situation du marché au 1.7.2006
Rez	L' [réd.: "[...]"]	env. 89,57 m2	2'820.-	3'100.-
Rez	[...]	env. 122,56 m2	3'200.-	4'400.-
1 ^{er} étage	5 pièces	env. 118,27 m2	2'350.-	2'500.-
2 ^{ème} étage	5 pièces	env. 116,54 m2	2'350.-	2'550.-
2 ^{ème} + 3 ^{ème} étage - duplex	2 pièces	env. 67,13m2	110.-	550.-
3 ^{ème} étage	5 pièces	env. 118,46 m2	2'450.-	2'600.-
4 ^{ème} étage	5 pièces	env. 119,75 m2	2'500.-	2'650.-
5 ^{ème} étage - combles	loft	env. 96,98 m2	1'600.-	2'100.-
Total (mensuel)			17'380.-	20'450.-
Total (annuel)			208'560.-	245'400.-

u) Si l'on tient compte d'un loyer théorique admissible de 6'600 fr. au 1^{er} juillet 2006 pour le duplex occupé par le défendeur, l'état locatif théorique net serait porté à 213'840 francs.

Le rendement net annuel pour l'année 2006 serait alors le suivant :

PERIODE	2006
Recettes (loyers nets)	213'840.-
Dépenses	./ 54'870,90
Intérêts intercalaires, commissions et frais	—
Intérêts de l'emprunt et amortissement	./ 67'256,25
Rendement net	91'712,85
Rendement en %	6,15 %
Disponibles versés sur le compte des défendeurs	—

En tenant compte de l'état locatif net de 245'400 fr. selon la situation du marché, la valeur vénale peut être estimée à 3'700'000 fr. au 1^{er} juillet 2006, et le rendement potentiel théorique serait le suivant :

PERIODE	2006
Recettes (loyers nets)	245'400.-
Dépenses	./ 54'870,90
Intérêts intercalaires, commissions et frais	—
Intérêts de l'emprunt et amortissement	./ 67'256,25
Rendement net	123'272,85
Rendement en %	7,04 %
Disponibles versés sur le compte des défendeurs	—

Si l'on met en rapport l'état locatif théorique net de 213'840 fr. au 1^{er} juillet 2006 et les recettes de 111'240 fr. au 31 décembre 2000, l'augmentation du revenu locatif serait de 102'600 francs.

La valeur intrinsèque du bien est augmentée en raison des travaux de rénovation réalisés. L'augmentation du revenu locatif va de pair, dès lors que les travaux de rénovation sont répercutés sur les loyers.

En revanche, le rendement net comptable dépend aussi des charges (d'exploitation et financières) grevant les comptes de gestion. Dans ce sens, la valeur de rendement net de l'immeuble pour le propriétaire n'est pas forcément supérieure après les travaux, compte tenu des charges retenues dans les comptes d'exploitation.

v) Dans un premier temps, l'expert a répondu qu'il était faux de prétendre que la plus-value de l'immeuble après travaux correspondait aux coûts de ceux-ci. Seul le coût des travaux complémentaires hors devis ou exigés par le maître de l'ouvrage avait occasionné une plus-value réelle de l'immeuble, soit 147'468 francs. Dans son rapport complémentaire, il rectifie sa détermination en précisant que l'ensemble des travaux, y compris les travaux complémentaires et travaux hors devis ou exigés par le maître de l'ouvrage, doivent être pris en compte, avec les restrictions suivantes :

- si les travaux n'ont pas été formellement acceptés par le maître de l'ouvrage, ils doivent correspondre, tant dans leur nature (matériaux) que dans les heures de travail, à la réalité, et cette réalité doit être validée par la direction des travaux;
- pour tout ce qui n'a pas été formellement accepté par le maître, la direction des travaux devait impérativement l'avertir au préalable et le rendre attentif aux coûts.

w) Selon le devis des combles, le coût de la mezzanine est évalué à 20'000 francs. Ce montant devrait correspondre aux travaux réalisés. Il paraît tout à fait correct. Un montant de 8'000 fr. serait insuffisant compte tenu des travaux réalisés.

Les travaux qui ont fait dépasser le devis des combles (250'000 fr.) sont principalement la menuiserie (agencement intérieur, armoires), la peinture et les honoraires, si on les considère au prorata de leur facturation. Le montant de 20'000 francs prévu pour l'aménagement de la mezzanine était compris dans le montant total des travaux des

combles. Il est donc faux de prétendre que les travaux dus à la création de la mezzanine ont fait dépasser le devis de 250'000 francs.

x) Il est curieux de constater que le devis du 7 juin 2002 prévoit sous CFC 112 le démontage d'une passerelle, mais ne prévoit rien pour sa reconstruction, alors qu'il était nécessaire de la recréer, ce d'autant plus qu'elle figurait bien dans les plans Steiner. La demanderesse a prétendu que le défendeur avait refusé de créer un local poubelle au sous-sol, ce qui avait nécessité un agrandissement de la passerelle pour y stocker les 2 containers. Cet argument ne peut pas être pris en compte puisque l'ascenseur ne descend pas au sous-sol, ce qui pose la question du transport des containers. Seule une plus-value de 7'000 fr. (sur un coût total de 20'000 fr.) pourrait être retenue pour l'agrandissement de la passerelle. Toutefois, ce montant doit être mis en regard de celui du coût d'aménagement d'un local pour containers, coût certainement plus onéreux s'il s'était trouvé en sous-sol et qu'il avait fallu descendre l'ascenseur, ou alors au rez, au détriment de la surface attribuée aux boutiques. L'expert conclut que la réalisation postérieure de la passerelle n'a pas constitué un coût supplémentaire.

y) Sur la base du devis du 7 juin 2002, le rendement théorique de l'immeuble après travaux aurait été le suivant, étant précisé que le loyer pour l'appartement du 5^{ème} étage n'est pas pris en compte, dans la mesure où la création de cet appartement ne figure pas dans le devis du 7 juin 2002 :

	Après travaux
Loyers nets Commerces (...)	72'240.-
Loyers 4 appartements	72'000.- (montant estimé par l'experte, calcul proportionnel au calcul du Service du logement)
Loyer appartement de Monsieur A.H. _____	1'320 fr.

Dépenses estimées à 20 % de l'état locatif (y compris les frais de gérance de 5 %)	./. 29'112 fr.
Intérêts (arr. 3 %) de l'emprunt (arrondi à CHF 1'100'000.-)	./. 33'000 fr.
Amortissement	10'000 fr.
Rendement net	73'448 fr.
Rendement en %	7,4 %

Valeur de marché estimée après travaux à 2'100'000 fr.

Fonds empruntés arrondis à 1'100'000 fr.

Fonds propres : 1'000'000 francs.

Ainsi, dans un contexte normal, sans frais supplémentaires, le rendement net de l'immeuble aurait été plus élevé.

27. D'autres faits allégués ou admis ou prouvés, mais sans incidence sur la solution du présent procès, ne sont pas reproduits ci-dessus.

B. Procédure

28.a) Par demande du 4 mai 2004 déposée devant le Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, la demanderesse Sagesco Sàrl a pris les conclusions suivantes, sous suite de frais et dépens :

"I.- (...) E.H._____, L._____ et A.H._____ sont ses débiteurs solidaires et lui doivent immédiat paiement d'un montant réduit à Fr. 99'999.- (...) portant intérêts à 5 % l'an du 29 février 2004, pour rester dans la compétence du Tribunal d'arrondissement."

Le 6 septembre 2004, les défendeurs ont déposé une réponse assortie notamment d'une requête de déclinatoire, contenant les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens :

"I.- La demande est rejetée.

II.- X._____ Sàrl est la débitrice des défendeurs L._____, A.H._____ et E.H._____, solidairement entre eux, et leur doit immédiat paiement d'un montant réduit à Fr. 499'999.00 (...) portant intérêts à 5 % l'an dès le 6 septembre 2004."

Dans cette écriture, les défendeurs ont invoqué la compensation.

Le 29 septembre 2004, le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois a admis la requête en déclinatoire et ordonné le report de la cause dans l'état où elle se trouvait devant la Cour civile.

Les défendeurs ont déposé une réponse complémentaire datée du 28 février 2006, dans laquelle ils ont maintenu les conclusions prises dans leur écriture du 6 septembre 2004.

Par courrier du 6 novembre 2007, adressé en copie à la demanderesse, le conseil des défendeurs a confirmé au Juge instructeur l'information donnée par le conseil de la demanderesse, savoir que le défendeur E.H._____ était décédé le 30 janvier 2007. Il a précisé que ses héritiers étaient B.H._____, épouse du défunt, C.H._____, fils du défunt, et D.H._____, fille unique du fils du défunt, prédécédé, ces héritiers prenant la place du défunt dans le procès.

b) Par jugement du 2 octobre 2009, la Cour civile a rejeté les conclusions prises par la demanderesse X._____ Sàrl contre les défendeurs initiaux L._____, A.H._____ et E.H._____, selon demande du 4 mai 2004 (I), dit que la demanderesse devait payer aux défendeurs L._____, A.H._____, B.H._____, C.H._____ et D.H._____ le montant de 333'183 fr. 40, avec intérêts à 5% l'an dès le 8 septembre 2004 (II), arrêté les frais de justice à 19'246 fr. 50 pour la demanderesse et à 33'986 fr. 50 pour les défendeurs, solidairement entre eux (III), dit que la demanderesse devait verser aux défendeurs solidairement entre eux le montant de 54'572 fr. 10 à titre de dépens (IV) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

Les motifs du jugement ont été adressés pour notification aux parties le 26 février 2010.

29.a) La demanderesse a recouru contre ce jugement à la Chambre des recours du Tribunal cantonal en concluant, avec suite de frais et dépens, à son annulation et au renvoi de l'affaire devant la Cour civile, pour nouveau jugement.

Par arrêt du 20 octobre 2010 dont les motifs ont été adressés pour notification aux parties le 21 février 2011, la Chambre des recours a partiellement admis le recours (I), annulé le jugement et renvoyé la cause à la Cour civile pour nouveau jugement dans le sens des considérants (II), arrêté les frais de deuxième instance de la recourante à 4'631 fr. (III), dit que les intimés L._____, A.H._____, B.H._____, C.H._____ et D.H._____, solidairement entre eux, devaient verser à la recourante la somme de 4'754 fr. à titre de dépens de deuxième instance (IV) et déclaré l'arrêt motivé exécutoire (V).

La Chambre des recours s'est référée à l'état de fait du premier jugement, qu'elle a reproduit dans son intégralité.

Examinant les moyens invoqués par la recourante, elle a écarté sous considérant 3b) le premier grief relatif à une appréciation arbitraire des preuves au sujet de la marge de tolérance retenue par la Cour civile sur le coût des travaux. Sous considérant 3d), la Chambre des recours a écarté le grief selon lequel la Cour civile aurait retenu à tort l'existence d'un lien de causalité entre l'éventuelle violation de ses obligations par la recourante et le dommage invoqué par les intimés. Au considérant 3e), la Chambre des recours a écarté le grief de la recourante qui contestait la décision des premiers juges de lui faire supporter la totalité des pertes de loyer constatées entre le 15 novembre 2002 et le 31 décembre 2004.

b) La Chambre des recours a examiné au considérant 3c) le deuxième moyen de la recourante qui reprochait à la Cour civile d'avoir arbitrairement écarté l'existence d'une plus-value objective et subjective de la construction. Sur ce point, la Chambre des recours a retenu ce qui suit:

"c/aa) Dans un deuxième moyen, la recourante reproche aux premiers juges d'avoir arbitrairement écarté l'existence d'une plus-value objective et subjective de la construction. Elle soutient qu'en appréciant le rapport de l'expert sur l'augmentation de la valeur de l'immeuble, les premiers juges auraient dû retenir que celui-ci avait subi une plus-value objective et que les défendeurs en retireraient une utilité subjective. Cela découle, selon elle, des constatations du jugement faisant état d'une augmentation de la valeur objective de l'immeuble de 1'995'000 fr. pour un coût réel des travaux de 1'976'878 francs.

bb) La détermination du dommage et de son montant, plus particulièrement du dommage subi par le maître de l'ouvrage du fait du dépassement du devis par l'architecte, est une question de fait. En font partie l'existence et l'étendue de la plus-value subjective, soit la différence entre la valeur objective du bâtiment et son utilité subjective pour le maître de l'ouvrage. En revanche, c'est une question de droit de dire si la notion juridique de dommage a été méconnue (TF 4A_124/2007 du 23 novembre 2007 c. 5.3; ATF 127 III 543 c. 2b; ATF 122 III 61 c. 2c, JT 1996 I 605).

L'inutilité du point de vue subjectif doit être prouvée par celui qui invoque son dommage, soit en l'occurrence les intimés (Schumacher, *Die Haftung des Architekten aus Vertrag, in Le droit de l'architecte*, n. 570, p. 182). Seul est imputable au maître de l'ouvrage, et donc déductible de la plus-value objective apportée à l'immeuble, l'avantage économique effectif que le maître de l'ouvrage retire de cet accroissement de valeur, correspondant à la valeur subjective de l'immeuble et à l'usage qu'il est en droit d'en faire (Schumacher, *op. cit.*, n. 779 à 781, pp. 249-250).

cc) Dans un premier temps, la Cour civile a établi la plus-value sur le bâtiment des défendeurs dus (sic) aux travaux de construction selon les constatations de l'expert. Celui-ci l'avait tout d'abord chiffrée, dans son rapport principal, à 147'468 fr., en distinguant entre "plus-values admises par l'expert", par 45'958 fr., et "plus-values relatives aux demandes du défendeur", par 101'510 francs (cf. jugement p. 37). L'expert a ensuite rectifié ce montant dans son rapport complémentaire, le portant à 149'741 fr. 85. Il est parvenu à ce résultat d'une part en réduisant le montant initial de 147'468 à 132'809 fr., en écartant un certain nombre de postes qui ne concernaient pas les travaux proprement dits, d'autre part en ajoutant un montant de 16'932 fr.85 par une addition des plus-values complémentaires admissibles se situant dans une fourchette comprise entre 46'961 fr. et 66'631 fr., sans que l'on sache au demeurant si celles-ci tombaient dans la première ou la seconde catégorie des plus-values retenues dans le rapport initial (cf. jugement p. 47). L'expert a retenu ce montant de 16'932 fr. 85 à titre de plus-values complémentaires admissibles, considérant notamment que l'intimé Bernard Pellicoli ne pouvait ignorer l'aménagement du 3^{ème} étage (cf. complément d'expertise ad. all. 55, 92B, 93, 95, p. 33-34). Il a précisé dans ce contexte que le fait que le mandataire n'ait pas informé le maître de l'ouvrage des travaux supplémentaires à plus-value était au surplus un problème relevant du droit (cf. complément d'expertise, *ibidem*).

Dans un second temps, les premiers juges ont retenu les seules plus-values qui, à leurs yeux, revêtaient une "utilité subjective" pour les défendeurs, soit uniquement celles qui étaient liées à des travaux demandés par ces derniers.

Or, on ignore quels sont les travaux à plus-value qui n'ont finalement pas été acceptés par le maître de l'ouvrage (cf. jugement, p. 80-81). Dans leur calcul, les premiers juges ont simplement ajouté le montant de 16'932 fr. 85 résultant du rapport complémentaire de l'expert au montant de 101'510 fr. correspondant, selon le rapport initial, aux plus-values relatives aux demandes des défendeurs. Ils ont ainsi abouti à un montant total de 118'442 fr. 85, selon un mode de calcul qui ne tient pas compte de la manière de calculer de l'expert pour parvenir au résultat figurant dans son rapport complémentaire. Il semble que ce dernier, dans son complément, ait pourtant pris en compte la non-acceptation par le maître de l'ouvrage d'un certain nombre de travaux supplémentaires, pour parvenir au montant total de 149'741 fr. 85 qu'il propose de retenir. Il y fait valoir qu'il n'y a pas lieu de tenir compte du solde des travaux supplémentaires dans le montant déterminant, compte tenu de la défaillance du mandataire (cf. complément d'expertise, pp. 33-34). En tout cas, il ne ressort pas de l'expertise que la différence entre le montant retenu par l'expert comme étant jugé admissible (149'741 fr. 85) et celui retenu par les premiers juges (118'442 fr. 85) correspondrait à des travaux sans utilité subjective pour les défendeurs.

Cela étant, il n'y a pas lieu - comme le demande la recourante - de compléter les chiffres retenus par l'expert correspondant aux plus-values admissibles par d'autres chiffres non retenus par celui-ci, puisque précisément il s'agirait de travaux n'ayant pas recueilli au préalable l'assentiment du maître de l'ouvrage.

Dès lors, le chiffre retenu par les premiers juges au titre de plus-values apportées à l'immeuble par les travaux de construction ou de rénovation demandés par l'intimé Bernard Pellicoli apparaît inférieur à ce qu'il devrait être, ce qui fausse les calculs pour la détermination du dommage. Le jugement s'écartant sans raison des constatations de l'expert, il se justifie de retenir à cet égard le grief d'appréciation arbitraire des preuves et d'annuler le jugement sur ce point."

c) La Chambre des recours a ensuite examiné, au considérant 4, le dernier grief de la recourante qui reprochait à la Cour civile d'avoir rejeté sa prétention aux honoraires. L'arrêt retient à ce propos ce qui suit:

"La motivation contenue dans le jugement attaqué concernant la réduction supplémentaire des honoraires au titre de la réparation du dommage causé par la mauvaise exécution du contrat est, il est vrai, particulièrement succincte. La Cour civile, sans plus de développements, a estimé que le montant des honoraires déjà perçus par la demanderesse - soit 48'420 fr. - constituait une rémunération correcte et suffisante pour l'ensemble de ses prestations. Elle semble ainsi avoir admis implicitement que la différence entre le montant des honoraires réduits dus à la demanderesse selon l'expert - soit au total 68'261 fr. 70 - et le montant des honoraires déjà perçus, correspondait à la réduction complémentaire des honoraires qui pouvait être admise, compte tenu de la qualité des prestations effectivement fournies par la demanderesse.

La motivation consistant à dire que la demanderesse aurait été "correctement et suffisamment rémunérée pour les prestations fournies" ne permet pas d'apprécier sur quelle base les premiers juges ont opéré cet abattement supplémentaire de près de 30 % (plus précisément 27 %) sur les honoraires dus à la demanderesse selon les calculs de l'expert. Ce dernier a précisé dans son évaluation des prestations liées à la note d'honoraires finale que celle-ci ne tenait pas compte de la qualité des prestations effectivement réalisées (cf. jugement, p. 32). De même, il ne s'est pas prononcé sur la question de savoir si la différence entre le montant des travaux jugés admissibles et le coût final des travaux constituait un "dommage" subi par les

défendeurs. Ces questions relèvent toutefois du droit et, partant, ne sauraient être traitées dans un recours en nullité. On ne se trouve donc pas dans le cas où, selon l'art. 243 CPC-VD, le tribunal "statue contrairement aux conclusions d'une expertise" et où il "est tenu de donner dans son jugement les motifs de sa conviction" (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 4 ad art. 5 et n. 15 ad art. 444 CPC-VD).

Le grief soulevé par la recourante ne peut ainsi être examiné sous l'angle de la nullité. Toutefois, ce point pourra le cas échéant être repris dans le cadre du renvoi, le jugement devant de toute façon être annulé. "

En conclusion, la Chambre des recours a retenu que le recours s'avérait bien fondé sur la question de la prise en considération des conclusions de l'expert concernant les plus-values apportées à l'immeuble et a partiellement annulé le premier jugement.

30. Par lettre du Président de la cour de céans du 27 avril 2011, les parties ont été interpellées pour savoir si elles entendaient uniquement se déterminer par écrit et/ou si elles requéraient la tenue d'une audience. Par lettres du 9 mai 2011, les parties ont admis que la procédure se déroule uniquement par écrit.

Un délai au 20 juin 2011 a été fixé aux parties pour déposer des déterminations écrites. Le 27 juin 2011, dans le délai prolongé à cet effet, la demanderesse a déposé des déterminations après renvoi. Par lettre du même jour, elle a requis la mise en œuvre d'une seconde expertise sur divers points soulevés dans une lettre du 18 novembre 2008 à l'appui d'une requête de seconde expertise déposée devant le juge instructeur de la Cour civile.

Par acte du même jour, les défendeurs ont déposé des déterminations écrites, prenant avec suite de frais et dépens de première instance, les conclusions suivantes:

"I. Les conclusions prises par la demanderesse X._____, Sàrl, selon demande du 4 mai 2004, à l'encontre des défendeurs initiaux L._____, A.H._____ et E.H._____, sont rejetées.

II. La demanderesse doit payer aux défendeurs L._____, A.H._____, B.H._____, C.H._____ et D.H._____, solidairement entre eux, un montant de 333'183 fr. 40 (trois cent trente-trois mille cent huitante-trois francs et quarante centimes), avec intérêts à 5% l'an dès le 8 septembre 2004."

Par lettre du 7 juillet 2011, les défendeurs ont conclu au rejet de la requête de seconde expertise. Dans le même courrier, ils ont considéré que les déterminations de la demanderesse du 27 juin 2011 devaient être retranchées du dossier dans la mesure où la partie y plaidait des éléments définitivement tranchés par la Chambre des recours.

Par avis du 8 juillet 2011, le Président de la cour de céans a informé les parties que la cour rejetait la requête de seconde expertise. Il a par ailleurs précisé qu'il n'y avait pas matière à retrancher l'écriture de la demanderesse du 27 juin 2011, dont la cour de céans tiendrait compte dans la mesure utile et conforme aux dispositions du droit matériel et procédural applicable à ce stade de la procédure.

Les parties ont requis la suppression de l'audience de jugement.

En droit :

I. En vertu de l'art. 404 al. 1 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008; RS 272), les procédures en cours à l'entrée en vigueur du CPC sont régies par l'ancien droit de procédure jusqu'à la clôture de l'instance. En l'espèce, la demande a été déposée le 4 mai 2004 et l'arrêt de la Chambre des recours a été rendu et communiqué aux parties sous forme de dispositif le 20 octobre 2010, soit avant l'entrée en vigueur du CPC. Par l'annulation partielle du jugement du 2 octobre 2009 et le renvoi de la cause à la cour de céans, l'instance est demeurée ouverte, de sorte que c'est le CPC-VD (Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966; RSV 270.11) qui s'applique à la présente cause (Tappy, CPC commenté, n. 20 *in fine* ad art. 404 CPC et les références citées).

II.a) La demanderesse soutient dans ses déterminations après renvoi du 27 juin 2011 que la cour de céans n'est pas liée par le contenu de l'arrêt de la Chambre des recours et qu'elle peut réexaminer tous les moyens de droit. Elle en veut pour preuve le fait que dans son arrêt, statuant sur le grief relatif à la note d'honoraires, la Chambre des recours a jugé que "ce point pourra le cas échéant être repris dans le cadre du renvoi, le jugement devant de toute façon être annulé".

Les défendeurs font en revanche valoir que, sous réserve des questions relatives à la plus-value apportée à l'immeuble et à la note d'honoraires de la demanderesse, le premier jugement doit être intégralement repris.

b) En vertu de l'art. 448 al. 4 CPC-VD, lorsque la Chambre des recours prononce la nullité d'un jugement, elle détermine dans quelle mesure le jugement est annulé. Il lui appartient de donner à ce sujet des directions à l'autorité de renvoi (JT 1989 III 17; BGC, 7 décembre 1996, p. 750; Girardet, Le recours en nullité en procédure civile vaudoise, Lausanne, thèse 1986, p. 296). Dans la mesure où l'arrêt de renvoi est imprécis, le juge auquel la cause est renvoyée déterminera l'étendue de la nullité en prenant en considération que les effets de la nullité doivent être proportionnés à sa cause (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., n. 4 ad art. 448 CPC-VD et l'arrêt cité). Si le tribunal de première instance auquel la cause est renvoyée ne se conforme pas aux instructions contenues dans l'arrêt de renvoi, le nouveau jugement devra être annulé, que ce soit pour déni de justice ou pour violation de l'autorité attachée aux considérants de l'arrêt de renvoi, règle essentielle de la procédure au sens de l'art. 444 al. 1 ch. 3 CPC-VD; il en serait de même si ce tribunal jugeait à nouveau des points non annulés (JT 1989 III 17 précité).

En effet, les conclusions sur lesquelles le recourant a eu gain de cause ne doivent pas être remises en question, ni l'effet de nullité s'étendre au-delà des irrégularités qui y ont donné lieu. Ainsi, si un arrêt du Tribunal cantonal ne détermine par l'étendue de la nullité, il incombe

au juge de renvoi d'en décider à défaut d'entente des parties. La cassation ne doit pas être pour les parties un moyen de réparer les erreurs ou les omissions qu'elles ont pu faire lors du premier procès. La jurisprudence a confirmé cette manière de voir: si l'autorité de renvoi ne statue pas sur les points à examiner, il appartient à la première instance de décider (JT 1955 III 82; JT 1989 III 17). Les *nova* sont limitées au cadre strict des considérants de l'arrêt de renvoi (Piguet, Le renvoi de la cause par le Tribunal fédéral, thèse Lausanne 1994, pp. 293 ss et JT 1987 II 45 et note de J.-F. Poudret). Le juge n'a donc le pouvoir de reprendre que les points qui n'ont pas encore été tranchés par l'arrêt de renvoi (Poudret/Sandoz-Monod, Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire, vol. II, n. 1.2 ad art. 66 OJF; Hofmann, Le recours en nullité de la procédure civile vaudoise, thèse Lausanne 1943, p. 223).

En d'autres termes, en cas d'annulation pour arbitraire dans l'appréciation des preuves, la cour de première instance ne peut revoir que la partie entachée d'arbitraire, dans le sens des considérants. Pour cette partie, la cour de première instance est toutefois libre de revoir les faits et de les apprécier différemment, de procéder à une nouvelle instruction — soumise aux règles de la procédure civile — et de tenir compte de la jurisprudence la plus récente (CCiv 27/2007/JKR du 9 mars 2007).

c) En l'espèce, la Chambre des recours a admis le grief de la demanderesse au sujet de la prise en compte des plus-values apportées à l'immeuble par les travaux de construction et de rénovation demandés par le défendeur A.H._____. Elle a jugé que le montant retenu par la Cour civile apparaissait inférieur à ce qu'il devait être - au vu des constatations de l'expert - ce qui faussait les calculs pour la détermination du dommage. La Chambre des recours a en revanche estimé que la question de l'abattement des honoraires de la demanderesse était une question de droit que la cour de céans pouvait le cas échéant reprendre dans le cadre du renvoi, mais que ce point ne pouvait pas faire l'objet d'un recours en nullité.

Ainsi, seul le point sur lequel le premier jugement a été annulé par la Chambre des recours peut être rejugé, soit la question de la prise en considération des conclusions de l'expert concernant les plus-values apportées à l'immeuble. La cour de céans examinera ensuite si la solution adoptée à cette question peut avoir une influence sur le montant des honoraires dus à la demanderesse. C'est dans ce cas seulement que le premier jugement peut être le cas échéant modifié sur la question des honoraires, la Chambre des recours ne l'ayant pas annulé sur ce point, mais uniquement invité la cour de céans à compléter sa motivation le cas échéant.

III. Dans son arrêt du 20 octobre 2010, la Chambre des recours a estimé en substance que la Cour civile s'était écartée sans motif des constatations de l'expert, notamment de son rapport complémentaire.

a) Dans son rapport principal du 28 septembre 2007, l'expert Pierre-André Juvet a retenu le montant total de 147'468 fr. au titre de plus-values sur le bâtiment, soit 45'958 fr. de plus-values "admises" par l'expert et 101'510 fr. au titre de plus-values relatives aux demandes du défendeur A.H. _____ (cf. supra ch. **26.e2**). Le détail de ces montants est le suivant:

<u>Plus-values "admises" par l'expert</u>		<u>Plus-values demandées par A.H. _____</u>	
[...]; pose d'une antenne collective	Fr. 6'477.00	[...]; maçonnerie dans les commerces et vitrines	Fr. 10'880.00
Applications techniques	Fr. 24'554.00	[...]; verrières	Fr. 24'825.00
[...]; coulisse en sous-sol	Fr. 5'363.00	[...]; faux-plafonds des salles de bain et des cuisines	Fr. 7'772.00
[...]; canalisations [...]	Fr. 2'398.00	[...]; équipement des salles d'eau	Fr. 6'420.00
[...] et [...]	Fr. 4'159.00	[...]; colonne lavage séchage dans la buanderie	Fr. 3'650.00
[...]	Fr. 1'007.00	[...]	Fr. 5'072.00
[...]	Fr. 2'000.00	[...];	

		peinture étagères	Fr. 2'905.00
		magasin du rez	Fr. 5'762.00
		[...]	Fr. 10'970.00
		[...]	Fr. 11'602.00
		[...]	Fr. 11'652.00
	Fr.		Fr.
Total	45'958.00	Total	101'510.00

Dans son rapport complémentaire du 29 septembre 2008, l'expert a précisé que le montant de 147'468 fr. (soit le montant des plus-values sur le bâtiment retenu dans le rapport principal), qui provient en majeure partie de plus-values admises par le défendeur, n'est pas le montant déterminant pour les honoraires. Il s'agit en effet d'un montant de plus-values contenant des honoraires [...] (2'000 fr.), des factures de [...] (1'007 fr.) et des travaux d'aménagement de la cour intérieure de l'entreprise [...] (11'652 fr.) dont le défendeur s'est occupé personnellement. Le montant relatif aux travaux proprement dits est en réalité de 132'809 francs.

L'expert a en outre modifié certains montants relatifs aux plus-values demandées par le défendeur. Il a ainsi retenu ce qui suit:

- [...]: l'expert admet que les travaux pour l'appartement du 3^{ème} étage n'étaient pas compris dans le devis de la demanderesse; il retient dès lors une plus-value complémentaire de 4'611 francs,
- [...]: l'expert retient en sus une plus-value de 1'850 fr. dès lors que le défendeur a modifié la commande de la cuisine des combles,
- [...]: l'expert admet que les travaux du logement du 3^{ème} étage n'étaient pas prévus et il retient une plus-value de 10'471 fr. 85.

En ajoutant ces montants, qui représentent ensemble 16'932 fr. 85, au total des travaux proprement dits, soit 132'809 fr., les plus-values sur le bâtiment s'élèvent en définitive à dire d'expert à 149'741 fr. 85 (plus-values admises par l'expert et plus-values demandées par le défendeur). La différence entre le montant total des plus-values sur le bâtiment admises par l'expert, soit 149'741 fr. 85, et le total des travaux

commandés par les défendeurs, soit 106'790 fr. 85 (101'510 fr. - 11'652 fr. + 16'932 fr. 85), représente les travaux ayant engendré une plus-value "admise" par l'expert, soit 42'951 francs (ce montant correspond aux 45'958 fr. du rapport principal, moins les postes de 1'007 fr. et de 2'000 fr., respectivement pour [...] et [...]).

b) Dans le cadre de l'examen de l'étendue du dommage subi par le maître de l'ouvrage du fait du dépassement du devis, la Cour civile, dans son jugement du 2 octobre 2009, s'est attachée à déterminer la valeur objective de l'immeuble (coûts effectifs d'exécution) et sa valeur subjective (utilité subjective qu'en retire le maître). S'agissant de la valeur subjective, elle a retenu que les modifications de commande exigées par le maître et qui ont entraîné une augmentation du prix ne constituaient pas un dommage, à moins que l'architecte n'ait violé son obligation d'informer dûment le maître des conséquences des modifications de commande (premier jugement, pp. 76-77). Quant aux plus-values objectives qui n'ont pas été demandées par le maître de l'ouvrage, elles ne lui sont imputables que pour autant qu'elles revêtent pour lui une utilité subjective. La Cour civile a retenu sur ce dernier point que la demanderesse n'avait pas rapporté la preuve qu'une plus-value non demandée par les défendeurs mais admise par l'expert ait présenté pour eux une utilité subjective (premier jugement, p. 80). Elle a notamment retenu ce qui suit:

"Il est en effet constant que la rénovation de l'immeuble a augmenté la valeur intrinsèque du bien-fonds et son état locatif. L'expert reconnaît qu'en ce sens, l'immeuble a subi une plus-value. On ignore toutefois dans quelle proportion cette plus-value est imputable aux travaux prévus dans les devis - comprenant notamment la création d'un appartement - ou commandés en sus par les défendeurs, respectivement aux plus-values "imposées" par la demanderesse. De surcroît, il n'est pas établi que les défendeurs aient l'intention de vendre leur immeuble. Or le rendement net comptable de l'immeuble, qui dépend aussi des charges financières, est peu intéressant pour les défendeurs, et pas forcément supérieur après les travaux. Ce constat vaut même en tenant compte du fait que l'état locatif pourrait être plus élevé. En conséquence, le montant des plus-values imposées ne saurait être mis à la charge des défendeurs."

Dès lors, la Cour civile n'a déduit du dommage que les plus-values demandées par les défendeurs.

Elle a retenu sur la base des deux rapports de l'expert que les plus values demandées par A.H._____, représentant des maîtres de l'œuvre, s'étaient élevées au total à 118'442 fr. 85. Ce montant est l'addition du montant de 101'510 fr. retenu par l'expert dans son premier rapport au titre de plus-values demandées par les défendeurs et de 16'932 fr. 85 (4'611fr. + 1'850 fr. + 10'471 fr. 85) figurant dans le second rapport et représentant des travaux demandés par les défendeurs ou liés aux travaux de rénovation de l'appartement du troisième étage. La Cour civile a déduit ce montant du dépassement de devis de 561'685 fr. pour parvenir au solde de 443'242 fr. 15, montant dont la demanderesse devait répondre au titre de la confiance déçue (premier jugement, p. 81). Elle a ensuite réduit d'un tiers le montant dont devait répondre la demanderesse pour tenir compte de la faute concomitante des défendeurs (premier jugement, p. 82), soit un solde de 295'494 fr. 75 ($\frac{2}{3}$ de 443'242 fr. 15). A ce montant, elle a ajouté 31'950 fr. au titre de dommage lié à la perte de loyers et 5'738 fr. 65 en remboursement partiel des frais d'avocat des défendeurs (premier jugement, pp. 87 et 88), pour parvenir à un montant de 333'183 fr. 40 que la demanderesse a été condamnée à verser aux défendeurs (premier jugement, p. 88 et ch. II du dispositif).

c) La Chambre des recours a critiqué le montant de 118'442 fr. 85 retenu par la Cour civile au titre de plus-values demandées par les défendeurs. Selon l'autorité de seconde instance, il ne ressort pas de l'expertise que les plus-values apportées à l'immeuble auraient été sans utilité subjective pour les défendeurs. Les montants "admis" par l'expert représentent des travaux et constituent donc des plus-values objectives au bâtiment, dont le montant est établi par l'expertise, tout comme est établi par expertise le montant des plus-values résultant des demandes du maître de l'œuvre. Il convient dès lors de déterminer si les plus-values admises par l'expert ont une utilité subjective pour les défendeurs.

d) Les défendeurs invoquent une violation des obligations contractuelles de l'architecte et doivent dès lors établir leur dommage. Ils doivent établir qu'ils ont subi des surcoûts qui auraient pu être évités si

l'architecte n'avait pas violé ses obligations contractuelles. Toutefois, d'après la jurisprudence, si l'immeuble a subi une plus-value objective par rapport à l'état qui aurait été le sien sans le dépassement du devis, il n'y a en principe pas de dommage et donc pas d'obligation de réparer. Il n'y a d'exception que si la plus-value objective est sans utilité pour le maître ou que l'investissement exigé dépasse ses moyens financiers. La plus-value représentant un avantage opposable au maître en tant que celui-ci a un intérêt personnel, le dommage consiste dans la différence existant entre la valeur objective du bâtiment et son utilité subjective pour le lésé (TF 4C.300/2001 du 27 février 2002 c. 3b; TF 4D_131/2009 du 16 décembre 2009 c. 3.3.3). C'est ainsi au maître de l'œuvre d'alléguer et d'établir que la plus-value objective de l'ouvrage est sans utilité pour lui.

En l'espèce, les défendeurs n'ont pas établi que les plus-values objectives établies par l'expertise étaient sans utilité pour eux. Cela ne résulte pas non plus de l'appréciation des preuves dans leur ensemble (sur l'importance du fardeau de la preuve, cf. TF 4C.54/2006 du 9 mai 2006 c. 4.1 et TF 4D_131/2009 du 16 décembre 2009 c. 3.3.3 précité). Dès lors, il convient de déduire du dommage les plus-values admises par l'expert, de même que les plus-values résultant de travaux commandés par les défendeurs et qui ne constituent pas non plus un dommage, pour un total de 149'741 fr. 85, montant qui ressort du rapport complémentaire d'expertise et que la cour de céans fait sien. Le dommage des défendeurs est dès lors le suivant:

Dépassement de devis	Fr. 561'685.00
- Plus-values demandées par le défendeur	Fr. 149'741.85
Dommage au titre de la confiance déçue	Fr. 411'943.15
Montant dont répond la demanderesse au titre du dépassement de devis ($\frac{2}{3}$ de Fr. 411'943.15)	Fr. 274'628.75
+ Dommage lié aux loyers	Fr. 31'950.00
+ Frais d'avocat dont répond la demanderesse	Fr. 5'738.65

**Montant à la charge de la
demanderesse**

Fr. 312'317.40
(au lieu du montant de
Fr. 333'183.40 retenu
par le premier jugement)

IV.a) Comme exposé, le premier jugement a été annulé par la Chambre des recours sur la question de la prise en considération des conclusions de l'expert concernant les plus-values apportées à l'immeuble. La cour de céans a été invitée à examiner ensuite si la solution adoptée sur cette question pouvait avoir une influence sur le montant des honoraires dus à la demanderesse. Dès lors que le jugement a été annulé en ce qui concerne le montant des plus-values retenu par les premiers juges (par 118'442 fr. 85), que ce montant entrerait dans le calcul des honoraires et qu'il a été modifié par la cour de céans (ch. **III.d** ci-dessus), il y a lieu de revoir le calcul des honoraires de la demanderesse. Celle-ci a adressé aux défendeurs une note d'honoraires finale, non datée, de 147'148 fr. 80, TVA comprise, dont à déduire 37'660 fr. d'acomptes, le solde à payer étant de 109'488 fr. 80, dont seuls 99'999 fr. sont réclamés par la demanderesse.

b) Dans son rapport principal, l'expert a dit que la note d'honoraires ne correspondait ni au mandat de surveillance des travaux, ni aux prestations fournies. Sans tenir compte de la qualité des prestations effectivement fournies, il a arrêté le total des prestations effectuées à 28 % (alors que la demanderesse facturait 50,05%), selon le détail suivant:

4.2.2	Estimation des coûts	2,5 %
4.2.5	Devis général	0 %
4.3.2	Appel d'offres	4 %
4.3.4	Calendrier d'exécution	0 %
4.4.1	Contrats	0,5 %
4.4.2	Dessin définitif d'exécution	1 %
4.4.4	Direction des travaux	18 %
4.5.1	Décompte final	<u>2 %</u>
	Total	28%

Dans son rapport complémentaire, l'expert nuance certaines de ces affirmations tout en maintenant les pourcentages retenus ci-dessus. Sur la base des deux devis établis par la demanderesse (devis du 7 juin 2002 et devis des combles), il estime que les honoraires qu'un architecte SIA aurait pu facturer seraient de 153'780 fr., les montants déterminants pour le calcul des honoraires étant respectivement de 822'000 fr. pour le premier devis et de 235'936 fr. pour le second devis. Si l'on se fonde sur les prestations prévues dans le contrat passé avec les défendeurs, le montant des honoraires serait de 100'989 fr.; si l'on tient compte en plus des travaux dans les combles, les honoraires totaux seraient de 129'494 francs.

Ces montants supposent toutefois que les prestations prévues aient été entièrement réalisées. En tenant compte des prestations réellement exécutées et d'un pourcentage de 28 %, l'expert a estimé que les honoraires dus par les défendeurs à la demanderesse sont les suivants :

Travaux bâtiment :

$$H = 822'000 \text{ fr.} + 149'741 \text{ fr.} \cdot 85 \times 16,5 \% \times 1 \times 28 \% \times 1,2 = 53'873 \text{ fr.} \\ 40$$

Travaux combles :

$$H = 235'936 \text{ fr.} \times 16,5 \% \times 1,1 \times 28 \% \times 1,2 = \underline{\underline{14'388 \text{ fr.} 30}}$$

Total

68'261 fr. 70

Le premier jugement retient à cet égard que le montant des plus-values admissibles justifiant des honoraires était inférieur à celui retenu par l'expert, de sorte que seule la somme de 106'790 fr. 85 (soit 118'442 fr. 85 - 11'652 fr.) devait être prise en compte pour le calcul des honoraires. En substituant cette somme au montant de 149'741 fr. 85 qui figure dans le calcul ci-dessus, la Cour civile a obtenu un montant de 65'880 fr. 50 au titre d'honoraires dus à la demanderesse. Or, puisque c'est précisément sur la question de la prise en compte des plus-values (par 118'442 fr. 85) que le premier jugement a été annulé, il convient, en suivant la méthode de calcul de l'expert - que la cour de céans fait sienne - de retenir que c'est le montant total des plus-values, par 149'741 fr. 85,

qui doit être pris en compte pour calculer les honoraires auxquels la demanderesse a droit. Selon le calcul présenté ci-dessus, c'est donc bien un montant de 68'261 fr. 70 qui est dû à la demanderesse à titre d'honoraires pour les prestations fournies.

c) Il convient d'examiner encore la question de la réduction des honoraires de la demanderesse, laquelle peut être cumulée avec la réparation du dommage en cas de mauvaise exécution du contrat (ATF 124 III 423 c. 3c, JT 1999 I 462, SJ 1999 I 72; TF 4C.300/2001 du 27 février 2002 précité c. 2c/bb). Dans son premier jugement, la Cour civile a retenu à cet égard que le montant de 48'420 fr. touché par la demanderesse (premier jugement, pp. 48 et 78) représentait une rémunération correcte et suffisante pour les prestations qu'elle avait fournies. Ce faisant, elle a réduit les honoraires de la demanderesse à hauteur d'un quart environ ($48'420 \div 65'880 \times 100 = 73,5\%$). Cette réduction n'ayant pas fait l'objet d'une annulation par la Chambre des recours, il n'y a pas lieu d'en revoir le principe et la proportion.

La cour de céans a retenu que les honoraires dus à la demanderesse s'élevaient à 68'261 fr. 70. En réduisant d'un quart les honoraires alloués à la demanderesse, on parvient au montant de 51'196 fr. 30, soit 55'087 fr. 20 TVA comprise (7,6%). Il faut soustraire de ce dernier montant ce que les défendeurs ont déjà versé à titre d'honoraires, soit 48'420 fr., ce qui laisse un solde de 6'667 fr. 20 en faveur de la demanderesse.

d) Les défendeurs ont invoqué la compensation avec le montant qui leur est dû par la demanderesse. La Cour civile ayant tenu compte de la compensation et son jugement n'ayant pas été annulé sur ce point, il y a lieu de procéder de la même manière. Il convient dès lors d'allouer aux défendeurs le montant de 305'650 fr. 20 (312'317 fr. 40 – 6'667 fr. 20).

Le point de départ des intérêts, arrêtés par le premier jugement au 8 septembre 2004 n'a pas à être revu, puisqu'il n'a pas fait l'objet d'une annulation par la Chambre des recours.

V. Les frais de justice n'ont pas non plus à être revus par la cour de céans. Le présent jugement ne donne pas lieu à de plus amples frais. Ces derniers sont dès lors arrêtés à 19'246 fr. 50 pour la demanderesse et à 33'986 fr. 50 pour les défendeurs, solidairement entre eux.

Selon l'art. 92 al. 1 CPC-VD, des dépens sont alloués à la partie qui obtient gain de cause. Ceux-ci comprennent principalement les frais de justice payés par la partie, les honoraires et les débours de son avocat (art. 91 let. a et c CPC-VD). Les frais de justice englobent l'émolument de justice, ainsi que les frais de mesures probatoires (art. 90 al. 1 CPC-VD; art. 2 aTFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile, applicable par renvoi de l'art. 99 al. 1 TFJC, tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]). Les honoraires et les débours d'avocat sont fixés selon le tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens (applicable par renvoi de l'art. 26 al. 2 TDC [tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile; RSV 270.11.6]). Les débours ont trait au paiement d'une somme d'argent précise pour une opération déterminée. A l'issue d'un litige, le juge doit rechercher lequel des plaideurs gagne le procès et lui allouer une certaine somme en remboursement de ses frais, à la charge du plaideur perdant. La partie qui a triomphé sur le principe ou sur les principales questions litigieuses a droit à la totalité des dépens (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 3 ad art. 92 CPC-VD).

En l'espèce, les dépens doivent être fixés de manière globale, en tenant compte du fait que le premier jugement avait retenu que les défendeurs avaient obtenu gain de cause pour l'essentiel de leurs conclusions et qu'ils avaient ainsi droit à l'allocation de dépens réduits d'un sixième. La demanderesse obtient désormais gain de cause sur une petite partie de ses conclusions actives et les défendeurs se voient en définitive allouer 27'533 fr. 20 (333'183 fr. 40 - 305'650 fr. 20) de moins que dans le premier jugement. Il convient d'en tenir compte et d'allouer aux défendeurs, solidairement entre eux, à la charge de la demanderesse,

des dépens réduits d'un cinquième, qu'il convient d'arrêter à 54'069 fr. 20, savoir :

- a) 25'60 fr à titre de participation aux honoraires de
) 0 . leur conseil;
- b) 1'280 fr pour les débours de celui-ci;
) .
- c) 27'18 fr 20 en remboursement de leur coupon de
 9 . justice.

**Par ces motifs,
la Cour civile,
statuant à huis clos
en application de l'art. 318a CPC,
prononce :**

- I.** Les conclusions prises par la demanderesse X. _____ Sàrl, selon demande du 4 mai 2004, à l'encontre des défendeurs initiaux L. _____, A.H. _____ et E.H. _____, sont rejetées.
- II.** La demanderesse doit payer aux défendeurs L. _____, A.H. _____, B.H. _____, C.H. _____ et D.H. _____, solidairement entre eux, le montant de 305'650 fr. 20 (trois cent cinq mille six cent cinquante francs et vingt centimes), avec intérêts à 5 % l'an dès le 8 septembre 2004.
- III.** Les frais de justice sont arrêtés à 19'246 fr. 50 (dix-neuf mille deux cent quarante-six francs et cinquante centimes) pour la demanderesse et à 33'986 fr. 50 (trente-trois mille neuf cent huitante-six francs et cinquante centimes) pour les défendeurs, solidairement entre eux.
- IV.** La demanderesse versera aux défendeurs, solidairement entre eux, le montant de 54'069 fr. 20 (cinquante-quatre mille soixante-neuf francs et vingt centimes) à titre de dépens.

V. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.

Le président :

Le greffier :

P. Muller

G. Intignano

Du

Le jugement qui précède, dont le dispositif a été communiqué aux parties le 30 septembre 2011, lu et approuvé à huis clos, est notifié, par l'envoi de photocopies, aux conseils des parties.

Un appel au sens des art. 308 ss CPC peut être formé dans un délai de 30 jours dès la notification de la présente décision en déposant au greffe du Tribunal cantonal un mémoire écrit et motivé. La décision objet de l'appel doit être jointe.

Le greffier :

G. Intignano