



COUR CIVILE

Du 10 août 2012

Présidence de M. MULLER, président
Juges : Mme Rouleau et Mme Saillen, juge suppléante
Greffier : Mme Ouni

Cause pendante entre :

A.C. _____
B.C. _____

(Me C. Piguet)

et

T. _____ **SA**
(anciennement T. _____ **SA)**
X. _____

(Me Ph. Reymond)

- Du même jour -

Délibérant à huis clos, la Cour civile considère :

En fait :

En cours d'instruction, plusieurs témoins ont été entendus, dont deux employés de la défenderesse, [...] et [...], qui ont respectivement dirigé les travaux litigieux et été responsable du projet et des dessins. Compte tenu de leurs relations avec une des parties, leurs déclarations ne sont retenues que si elles sont corroborées par d'autres éléments du dossier. Pour des raisons similaires, les déclarations du témoin [...], qui est un ami du demandeur B.C._____, sont examinées avec la même retenue.

1. a) Le demandeur A.C._____ est propriétaire de la parcelle n° [...] de la commune de [...], inscrite au Registre foncier de [...].

Son père, le demandeur B.C._____, a exercé la profession d'architecte durant trente-cinq ans, comme indépendant.

b) Le défendeur X._____ est diplômé de l'Ecole polytechnique de l'Université de Lausanne, Ecole d'architecture, depuis le 26 avril 1966. Il est propriétaire de la parcelle n° [...] de la commune de [...], issue de la parcelle n° [...] qui a été divisée par moitié.

Le défendeur est actionnaire à 90 % et président du Conseil d'administration, avec signature individuelle, de la défenderesse T._____SA. Cette société, dont la précédente raison sociale était T._____SA, a été créée en 1990 et a son siège à [...]. Elle a pour but l'exploitation d'un bureau d'architecture, d'urbanisme et d'architecture d'intérieur et employait entre quinze et dix-huit collaborateurs. Sur son site Internet (www. [...].ch), il était notamment indiqué ce qui suit :

"Méthode de soumissions, devis et contrôle économique gérés avec un excellent programme, permettent une maîtrise des coûts et une information régulière du Maître de l'ouvrage."

2. Dans le courant de l'année 2000, le demandeur B.C. _____ a projeté une importante opération immobilière sur la parcelle n° [...], dont E. _____ SA était alors propriétaire. Les premiers contacts entre les parties concernant ce projet, appelé " [...]", puis " [...]" ou " [...]", remontent à cette époque.

Le 14 novembre 2000, le demandeur B.C. _____ a établi une étude préliminaire du projet de son fils relatif au développement de la parcelle n° [...], comprenant notamment une étude financière avec un coût global de l'opération estimé à 19'000'000 francs.

Par courrier du 22 décembre 2000 adressé au demandeur B.C. _____, E. _____ SA a notamment indiqué que la vente était conditionnée à l'obtention d'une autorisation de changement d'affectation de cette parcelle, alors affectée à des services hôteliers et des appartements. Elle a précisé que le prix de vente a été fixé à 1'300'000 francs. Avec l'appui d'E. _____ SA, les défendeurs ont mené avec efficacité les discussions avec la Municipalité de [...] pour modifier le règlement régissant le plan d'extension partiel " [...]" et obtenir une modification de l'affectation de la parcelle.

3. Le 19 février 2001, une "promesse de vente et d'achat et droit d'emption" entre d'une part, E. _____ SA, et d'autre part, le demandeur B.C. _____ et le défendeur, a été établie.

Le 27 novembre 2001, le demandeur B.C. _____ a établi une étude préliminaire n° 2, comprenant une étude financière du projet de son fils, qui tenait compte d'un montant de 454'000 fr. pour les aménagements extérieurs.

4. Dans un plan financier sommaire n° 1 du 22 juillet 2002 pour la construction d'un immeuble résidentiel de quarante-deux appartements, le défendeur a indiqué des honoraires de promotion d'un montant de 255'000 fr. et des frais de courtage et publicité de 992'000 fr., soit un total de 1'247'000 francs.

Le 12 août 2002, le demandeur B.C. _____ a établi un plan financier n° 3, indiquant un prix de revient total de 9'300'000 fr. pour la part du demandeur A.C. _____.

Le 10 septembre 2002, le demandeur B.C. _____ a établi un plan financier n° 4, estimant le prix de revient maximum admis pour l'immeuble projeté par le demandeur A.C. _____ à 9'000'000 fr., "selon simplification projet".

Le 23 octobre 2002, un plan financier sommaire n° 2 pour la construction d'un immeuble locatif de quarante-deux appartements a été établi par le défendeur, estimant le coût total à 18'000'000 francs. Ce plan ne contenait pas de rubrique d'honoraires de promotion et de courtage.

Le même jour, la défenderesse a déposé une demande de permis de construire, reçue et approuvée par le demandeur, pour un immeuble d'habitation avec parking souterrain de soixante-quatre places et vingt-et-une places de parc non couvertes. Cette demande indiquait un coût de 14'200'000 fr. pour le CFC 2 des deux immeubles, soit 7'100'000 fr. pour l'immeuble projeté par les demandeurs. Sur le plan du rez-de-chaussée du dossier de mise à l'enquête ne figurait aucune clôture au nord de la propriété, mais une haie de plantes vivaces.

5. Par procuration du 5 novembre 2002, le demandeur A.C. _____ a donné au demandeur B.C. _____ tous pouvoirs pour le représenter dans le projet de l'opération immobilière à réaliser sur la parcelle n° [...] vis-à-vis d'E. _____ SA et du défendeur.

Le même jour, le demandeur B.C._____ a adressé au défendeur un courrier dans lequel il joignait les variantes n^{os} 1, 2 et 3 du projet de plan financier du 5 novembre 2002, qui indiquaient un coût de l'opération de 18'000'000 fr., réparti à concurrence de 9'000'000 fr. pour l'immeuble du demandeur A.C._____ et de 9'000'000 fr. pour l'immeuble du défendeur. Ces documents précisait que les fonds propres s'élevaient à 20 %, soit à 1'800'000 francs.

6. La défenderesse a régulièrement adressé des demandes d'acompte d'honoraires aux demandeurs.

Le 27 janvier 2003, la défenderesse a ainsi envoyé au demandeur B.C._____ une demande d'acompte n° 1 pour les honoraires d'architectes d'un montant de 134'500 fr., qui a été payée le 5 février 2003.

7. Le 5 septembre 2003, un permis de construire n° [...] a été délivré par la Municipalité de [...] à E._____SA, pour le projet de construction d'un immeuble d'habitation avec parking souterrain de soixante-quatre places et vingt-et-une places non couvertes ([...] A3-A4-A5), dont l'auteur des plans était le défendeur chez la défenderesse.

Sur le plan du rez-de-chaussée du 25 septembre 2003 de l'enquête complémentaire ne figurait aucune clôture au nord de la propriété, mais une haie de plantes vivaces.

8. Dans un plan financier n° 1 du 14 octobre 2003 pour la construction d'un ensemble locatif avec garage souterrain, le demandeur B.C._____ a estimé le coût total de l'opération à 9'000'000 fr. pour l'immeuble locatif de vingt-et-un appartements du demandeur A.C._____.

Le 23 octobre 2003, la parcelle n° [...] a été divisée par moitié, entraînant la création d'une nouvelle parcelle n° [...]. Le demandeur A.C. _____ a acquis la propriété de la première et le défendeur celle de la seconde.

9. Par lettre du 29 octobre 2003, le défendeur a indiqué au demandeur B.C. _____ ce qui suit :

"Mon offre comprend également le devis général qui me semble nécessaire comme document de base pour le crédit bancaire et le contrôle financier durant la réalisation (conformément à la norme SIA 102 4.2.5)."

Par courrier du 31 octobre 2003 adressé au défendeur, le demandeur B.C. _____ a indiqué que le devis général n'était pas à faire.

Dans un courrier du 13 novembre 2003, le demandeur B.C. _____ a notamment expliqué au défendeur ce qui suit :

"Je vous rappelle que nous nous sommes mis d'accord de construire un ensemble absolument identique pour faciliter votre tâche et par ce fait de réduire les frais d'études pour nos immeubles.

Je n'ai pas à vous rappeler vous professionnel cette énorme facilité de travail qui par ce fait réduit passablement le coût de notre prix de revient sur cette affaire."

Par courrier du 17 novembre 2003 adressé au demandeur B.C. _____, le défendeur a relevé qu'ils s'étaient entendus le 10 novembre pour un montant forfaitaire de 570'000 fr., toutes taxes comprises, pour les honoraires d'architecte et frais du défendeur et un montant de 180'000 fr. pour les honoraires de promotion et vente du demandeur B.C. _____. Il a indiqué que son intention était de garder l'immeuble mais lui a demandé, dans l'hypothèse où il déciderait de vendre l'immeuble en propriété par étages (ci-après : PPE), s'il était toujours intéressé à se charger de la vente pour 3 %, se réservant de pouvoir traiter sans commissions pour quelques clients personnels (au

maximum 1/3). Il a également relevé qu'il avait accepté le facteur 0,8 pour aboutir avec lui et profiter d'une simplification due aux deux mandats avec un gain réciproque sur les adjudications qu'ils obtiendraient pour un marché double (estimé entre 5 et 8 %).

10. a) Bien qu'architecte de formation, mais n'exploitant plus de bureau d'architecte, le demandeur B.C._____ n'a pas souhaité se charger lui-même de la direction des travaux de la promotion litigieuse. C'est pourquoi il a confié cette tâche à la défenderesse.

Le 17 novembre 2003, la défenderesse a établi un "devis d'honoraires d'architectes" pour la parcelle n° [...], contresigné le 14 janvier 2004 par le demandeur B.C._____ pour le demandeur A.C._____, dont le contenu était le suivant :

"Base : projet du 23 octobre 2002, permis de construire et enquête complémentaire du 30 septembre 2003.

En prenant comme base la norme SIA no 102, édition 1984, règlement concernant les prestations et honoraires des architectes :

1. MODE DE CALCUL DES HONORAIRES (art. 5.2)	TARIF-COUT		
2. COUT D'OUVRAGE DETERMINANT LES HONORAIRES (art. 8.4) selon plan financier n° 2 octobre 2002	B	=	6'350'000.-
3. TAUX DE BASE DES HONORAIRES (art. 8.1.2), tarif 2001/2002	p = 12,23 %		
4. DEGRE DE COMPLEXITE D'OUVRAGES (art. 7.4) catégorie d'ouvrages IV	n = 1,0		
5. PRESTATIONS PARTIELLES A EFFECTUER (art. 3.6) voir détails sur tableau page 2	q = 83,5 %		
6. FACTEUR DE CORRECTION (art. 7.5)	r = 0,8		

Selon la formule de calcul des honoraires H

$$H = B \cdot \frac{p}{100} \cdot n \cdot \frac{q}{100} \cdot r$$

MONTANT DES HONORAIRES A EFFECTUER

Frs. 6'350'000.- x 12,23% x 83,5% x 0,8 = Frs. 518'700.-

FRAIS DE DOCUMENTS

Tirages héliographiques, plotters, photos,
photomontage, photocopies

~~Facturés aux prix des ateliers d'héliographie de la place~~

Distribution : Maître de l'ouvrage, enquêtes publiques,
ingénieurs, entreprises, plans de révision : forfait TTC Frs.
11'040.-

TVA actuelle 7,6 % sur Frs. 518'700 + 11'040 Frs. 40'260.-

TOTAL HONORAIRES ET FRAIS TTC Frs.570'000.-
ACOMPTE N° 1 Frs. 134'500.-

Solde

435'500.-

Frs.

Acomptes sur situation selon prestations accomplies.

(...)"

Ce document indiquait également que le demandeur B.C. _____ était notamment chargé du devis général et de la direction architecturale, soit 12 % des prestations, et la défenderesse notamment de la phase préparatoire de l'exécution, comprenant les dessins provisoires d'exécution, l'analyse des offres et propositions d'adjudication et le calendrier d'exécution, ainsi que de la phase de l'exécution, comprenant les contrats avec les entrepreneurs et les fournisseurs, les dessins définitifs d'exécution et la direction des travaux. Il était aussi mentionné qu'un facteur de correction r de 0,8 correspondait à une diminution d'honoraires de 20 %.

b) L'art. 1.4 du règlement 102 de la Société suisse des ingénieurs et des architectes concernant les prestations et honoraires des architectes (ci-après : SIA-102), édition 1984, prévoit s'agissant des devoirs et pouvoirs de l'architecte ce qui suit :

".1 L'architecte servira les intérêts de son mandant au mieux de sa conscience et en faisant appel à tout son savoir. Il tiendra compte de l'état généralement reconnu des connaissances propres à sa profession.

(...)

.3 Le pouvoir de représentation de l'architecte découle du contrat.

En cas de doute, l'architecte devra requérir les instructions de son mandant avant de prendre des dispositions ayant une portée juridique ou de donner des ordres susceptibles d'avoir des répercussions importantes sur les délais, la qualité ou les coûts.

(...)

- .4 L'architecte attirera l'attention du mandant sur les conséquences des instructions données par celui-ci, en particulier en ce qui concerne les délais, la qualité et les coûts. Il s'efforcera de le dissuader de prendre des dispositions inadéquates ou de formuler des exigences peu judicieuses.

Si le mandant maintient néanmoins de telles exigences, l'architecte sera libéré de toute responsabilité quant à leurs conséquences.

(...)"

L'art. 4.2.5 SIA-102 indique que le devis général doit décrire de façon détaillée les travaux et fournitures prévus, désigner les matériaux choisis, y compris les quantités et prix indicatifs, et intégrer les devis établis par les professionnels spécialisés.

Dans la phase préparatoire de l'exécution (art. 4.3 SIA-102), l'art. 4.3.4 SIA-102 précise qu'il revient au mandant d'adjuger les travaux et fournitures et de faire entreprendre les travaux.

Durant la phase de l'exécution (art. 4.4 SIA-102), l'art. 4.4.1 SIA-102 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 SIA-102 (Direction des travaux) prévoit ce qui suit :

"Objectifs :

- Exécution des travaux conformément aux contrats et prescriptions
- Vérification et remise de l'ouvrage au mandant

Données :

- Les autorisations de construire, les prescriptions officielles et de sécurité, tous les documents relatifs à la réalisation, les instructions données au titre de la direction architecturale, le calendrier d'exécution, les contrats avec les entrepreneurs et les fournisseurs

Prestations ordinaires :

- Mise à l'œuvre et direction des professionnels spécialisés, des entreprises et des fournisseurs; coordination de leurs activités
- Etablissement, surveillance et tenue à jour du calendrier détaillé de l'exécution (selon les genres de travaux du CFC ** par exemple), compte tenu des délais contractuels
- Surveillance et conduite générale des travaux sur le chantier
- Contrôles en atelier
- Contrôles des matériaux et fournitures
- Commande et contrôle des travaux en régie et des bons correspondants
- Etablissement des métrés
- Etablissement des procès-verbaux des séances de chantier et tenue du journal de chantier
- Contrôle des situations et des factures
- Répartition du compte prorata
- Etablissement des bons de paiement et arrêtés de factures des entrepreneurs et fournisseurs
- Tenue à jour de la comptabilité de chantier conformément à la structure du devis général
- Etablissement périodique de situations financières comparant les paiements et les engagements avec les postes du devis général
- Mise à jour de l'échéancier général des paiements
- Relevés en cours de travaux des modifications intervenues et des ouvrages ne pouvant plus être contrôlés ultérieurement
- Demandes de contrôle adressées aux organismes officiels
- Vérification faite en commun avec les professionnels spécialisés, entrepreneurs et fournisseurs en vue de la réception de l'ouvrage ou de parties d'ouvrage par le mandant
- Constatation de défauts, décision quant aux mesures à prendre et délais à respecter pour les éliminer
- Etablissement des procès-verbaux de vérification
- Recueil et contrôle des certificats de garantie bancaires ou similaires
- Remise de l'ouvrage en tout ou parties au mandant

Prestations supplémentaires :

- Etablissements, surveillance et mise à jour d'un échéancier détaillé des paiements
- Gestion et contrôle financier pour le compte d'un organisme de financement"

L'art. 7.6.1 SIA-102 (Mandats portant sur plusieurs bâtiments) indique également la chose suivante :

"Si le mandat porte sur plusieurs bâtiments distincts, les honoraires se calculent d'après le coût de l'ensemble ou d'après le volume total, à condition que ces bâtiments forment un tout réalisé sans interruption, au même endroit et pour le compte du même mandant. Cette règle s'applique même si l'ensemble comprend des bâtiments qui diffèrent par leur genre ou par leur catégorie. A chacun d'eux s'appliquera alors le taux de sa propre catégorie d'ouvrage."

L'art. 7.7 SIA-102 (Répétition de bâtiments) précise enfin ce qui suit :

- .1 Si le mandat porte sur plusieurs bâtiments identiques, les honoraires subissent une réduction pour autant qu'une simplification appréciable des prestations de l'architecte soit prévisible. Cette réduction s'applique à des bâtiments séparés et à ceux qui, bien que distincts, sont construits en ordre contigu. Les bâtiments présentant des différences minimales sont considérés comme identiques.
- .2 Cette réduction ne s'applique qu'aux bâtiments à caractère répétitif s'inscrivant dans un mandat répondant à l'art. 7.6.1.
- .3 Cette réduction n'est pas applicable :
(...)
 - aux travaux préparatoires, aux aménagements extérieurs, aux raccordements aux réseaux
 - à la direction des travaux (art. 4.4.4)(...)"

11. Le 25 novembre 2003, le demandeur B.C. _____ a signé une convention intitulée "Mandats de promotion et de vente, Immeubles [...] parcelle n° [...] à [...], propriété de Monsieur X. _____", dont le texte a été arrêté sur ses instructions et dactylographié par le secrétariat du défendeur. Cette convention indiquait qu'à l'origine, trois des six immeubles réalisés sur la parcelle n° [...] de la commune de [...] seraient attribués au défendeur et destinés à la vente en bloc par immeuble ou en PPE. Il était précisé que lors de la séance du 11 septembre 2003, le défendeur avait décidé de ne pas vendre ses trois immeubles et que le demandeur B.C. _____ ne se verrait ainsi pas confier les mandats de promotion et de vente prévus, dont les honoraires étaient estimés à 445'000 fr., toutes taxes comprises. Ce document ne comportait pas la signature du défendeur.

Par courrier du 8 décembre 2003, le défendeur a indiqué au demandeur B.C. _____ notamment ce qui suit :

"Je me permets de te rappeler que je t'ai demandé depuis longtemps de régler la question des mandats, ce que tu as repoussé jusqu'à l'obtention du permis de construire.

Le travail précis que tu comptais effectuer pour la promotion et vente ainsi que les conditions, n'ont été abordées que récemment."

12. Le 14 janvier 2004, le demandeur B.C. _____ et le défendeur ont signé une convention aux termes de laquelle le demandeur B.C. _____ abandonnait son mandat de promotion et de vente sur les immeubles du défendeur contre une indemnité forfaitaire de 180'000 fr., payable en trois acomptes de 60'000 fr. chacun. Le dernier acompte était payable "Immeubles [...] terminés, solde honoraires architectes payés simultanément".

Il n'est pas établi que le demandeur B.C. _____ aurait exécuté une prestation de promotion et de vente pour le défendeur.

13. Selon le descriptif de la construction du 11 novembre 2003, complété le 20 janvier 2004, les aménagements extérieurs prévoyaient des clôtures des jardins privatifs en treillis et haie, avec un portail par jardin. Les fours à micro-ondes ne figuraient pas dans ce descriptif.

14. Dès le 8 février 2004, les demandeurs ont déclaré au défendeur vouloir conserver un contrôle sur les frais de la construction.

Par courrier daté du 15 décembre 2003, dont la date a été rectifiée à la main pour indiquer le 8 février 2004, et reçu le 9 février 2004 par le défendeur, le demandeur B.C. _____ a rappelé que le coût de l'ouvrage prévu devait être fondé sur le plan financier du 23 (28 ?) octobre 2003 qui avait été accepté par les demandeurs. Il était en particulier indiqué ce qui suit :

"1° Je vous propose d'organiser une séance entre nous pour le choix des différents matériaux car le descriptive du 11.11.2003 complété le 20.1.2004 est tellement succins ne me permet pas de faire une idée précise de l'ouvrage prévus.

2° Je vous rappelle ce que nous avons dit à plusieurs reprises à savoir : que le coût de l'ouvrage prévus selon votre plan financier du 23.10.2003 accepter par nous et de E._____SA donc l'état locatif et faisabilité de l'opération est baser sur votre estimation ne peut être dépasser. Je joint a la présent le Plan Financier N° 2 du 28.10.2003 sur la quelle le financement de nos immeubles à été accepter et ceci sur la base de coût de l'ouvrage de **Frs : 9'000'000.**"

Dans cette même lettre, le demandeur B.C._____ a relevé que sa suggestion de faire avancer les études pour avoir tous les prix avant le début des travaux avait été écartée et qu'il prenait bonne note que les soumissions du gros œuvre seraient adjudgées avant le début des travaux, soit à la fin du mois de mai 2004, et celles de second œuvre au plus tard à la fin du mois de septembre 2004. Il a également précisé ce qui suit :

"(...) une estimation précise du coût des travaux de seconde d'ouvres seras établie pour permettre de connaître le prix définitive du coût de l'ouvrage avant le début des travaux."

15. Le 10 février 2004, le défendeur a écrit au demandeur B.C._____ notamment ce qui suit :

"Suite à ton courrier du 15 décembre 2003 reçu le 9 février 2004, je tiens à apporter les réponses suivantes.

(...)

PLAN FINANCIER

Je rappelle qu'il s'agit d'une estimation sommaire au cube SIA, coût de construction à l'indice octobre 2002 (selon SIA 102 art. 4.22 avec marge d'approximation $\pm 20\%$).

Je partage ton souci sur le coût de l'ouvrage et ferai tout pour parvenir au meilleur prix. Il ne sera précisé qu'au stade de la rentrée des soumissions.

SOUSSIONS

Nos habitudes qui ont bien réussi, est d'envoyer avant ouverture de chantier les soumissions de gros-œuvre et d'installations techniques avec estimation précise des autres corps d'état, et les autres envoyées au fur à mesure des mises au point et des besoins du chantier.

J'établirai un planning de soumission."

Par courrier du 24 février 2004, le demandeur B.C._____ a indiqué au défendeur qu'il ne pouvait pas admettre que son estimatif financier ait été fait avec une appréciation de plus ou moins 20 %. Il a

invité le défendeur à lui remettre le planning détaillé des plans d'exécutions Architecte - Ingénieur - Entreprises conseils ainsi que le planning de l'établissement des soumissions. Il a également ajouté qu'il n'avait personnellement jamais ouvert un chantier sans avoir notamment les adjudications à forfait de tous les corps d'état et qu'il ne comprenait pas pourquoi le défendeur imposait un système qui avait l'inconvénient de maintenir le coût de l'ouvrage en estimation pratiquement jusqu'à la fin de l'ouvrage. Il a également précisé ce qui suit :

"Votre intérêt comme co propriétaire de cet ensemble immobilier d'environ 18 millions devrait vous inciter à connaître le coût le plus précis avant de vous engager dans des incertitudes financières et ceci vous éviterait du travail supplémentaire et inutile."

Par courrier du 3 février 2004 adressé au demandeur B.C._____, et faxé le 3 mars 2004, le défendeur a notamment indiqué ce qui suit :

"J'ai pris connaissance de ton courrier du 24 février à mon retour de vacances et y réponds ainsi :

(...)

PLAN FINANCIER

Rappelons que c'est sur la base de tes corrections à la baisse du 12.08.2002 du plan financier sommaire n° 1, que le plan financier n° 2 a été établi.

Avec le même total, ton plan financier du 28.10.2003 introduit Frs. 180'000.- de promotion en réduisant la réserve sur les CFC 2 + 4 + 5 de Frs. 340'000.-- à 147'000.--.

L'entier de cette réserve serait bienvenu pour tenir compte de l'évolution des coûts de constructions.

Je n'ai fait que rappeler la norme SIA 102 art. 4.22 et non que le plan financier sommaire n° 2 était à $\pm 20\%$ "

16. Le 31 mars 2004, la défenderesse a adressé au demandeur B.C._____ une demande d'acompte n° 2 relative au devis d'honoraires d'architectes d'un montant 97'100 fr., qui a été payée le 24 mai 2004.

17. Par procuration du 6 avril 2004, le demandeur A.C._____ a donné au demandeur B.C._____ tous pouvoirs pour le représenter vis-à-

vis des tiers, prendre toutes les décisions et signer tous les documents dans le cadre de l'opération immobilière " [...]", parcelle n° [...] de la commune de [...].

18. Du 30 avril 2004 au 20 février 2007, la défenderesse a établi un tableau de coût estimatif, un devis général, des devis généraux après adjudications, des décomptes finaux des travaux et des devis estimatifs.

Le 30 avril 2004, la défenderesse a établi, sur la base des soumissions rentrées ou d'estimatifs, un tableau de coût estimatif, indiquant un coût total de 17'961'920 fr., réparti à hauteur de 9'025'960 fr. pour la parcelle n° [...] et de 8'920'960 fr. pour la parcelle n° [...]. Ce devis estimatif a été remis au demandeur B.C. _____ pour information.

Par courrier du 11 mai 2004 adressé au défendeur, le demandeur B.C. _____ a constaté "avec satisfaction" que selon le tableau précité, basé sur environ 50 à 60 % des soumissions entrées, ils restaient dans les prévisions financières du 28 octobre 2003. Il a prié le défendeur de négocier et finaliser les prix, dans le but de pouvoir adjudger les travaux à forfait et au meilleur prix, et de prendre contact avec lui, dès qu'il aurait consulté les entreprises concernées par les soumissions, pour la mise au point des contrats et la fixation du début des travaux.

19. L'architecte a admis d'adjudger à forfait plusieurs catégories de travaux. Les contrats à forfait ont été conclus sur la base de formules précisant, dans l'intérêt du maître de l'ouvrage, que :

"L'entrepreneur reconnaît avoir obtenu tous les éléments nécessaires à la calculation de son offre forfaitaire. Il ne pourra en aucun cas prétendre à des revendications ultérieures, sauf en cas de modification évidente d'exécution."

Dans le cadre de tout projet immobilier de cette importance, il est d'usage de déduire des factures finales des entrepreneurs un montant qui est crédité sur un compte dit "compte du prorata". Ce compte sert à

couvrir, selon l'usage dans la construction, les frais liés à l'activité des entreprises occupées sur le chantier, tels que l'électricité, le chauffage et certains nettoyages. Seize contrats, signés par le demandeur B.C. _____ avec les entreprises adjudicataires, en prévoyaient le principe. Selon les conditions générales de la défenderesse, la déduction forfaitaire s'élevait à 1,5 %. Ces conditions prévoyaient aussi une déduction de 0,3 % à titre de participation aux primes d'assurance de construction. Il ressort des différents arrêtés de compte établis par la défenderesse que des déductions de 1,5 % et 0,3 % ont effectivement été retenues du montant total des travaux exécutés.

La construction des immeubles du demandeur A.C. _____ et du défendeur a été confiée aux mêmes entreprises à l'exception des travaux intérieurs de menuiserie, qui ont été adjugés par les demandeurs à [...]. La porte de garage principale, commune avec la PPE voisine, n'a été que rénovée. Les défendeurs ont soumis aux demandeurs des choix de systèmes constructifs et de matériaux avant exécution. Un appartement témoin a été construit.

Par courrier du 28 mai 2004, la défenderesse a adjugé à l'entreprise O. _____ SA les travaux de charpente des immeubles du demandeur A.C. _____ et du défendeur pour un montant forfaitaire de 499'000 francs. Les demandeurs ont été informés de cette adjudication et l'ont approuvée.

Par courrier du même jour adressé à l'entreprise V. _____ SA, sur papier à en-tête de la défenderesse, le défendeur a indiqué ce qui suit :

"Concerne : **Immeuble « [...] » - [...]**
MO : A.C. _____ pour l'immeuble **B** et X. _____ pour l'immeuble **A**

Messieurs,

Nous avons l'avantage de vous informer, au nom des Maîtres de l'ouvrage, que vous êtes adjudicataire des travaux du CFC 211 - Maçonnerie / Béton armé, au prix bloqué fin de chantier pour un montant de :

forfait TTC pour immeuble A et B + parking souterrain : Frs. 3'215'000.-

(...)"

20. Le 8 juin 2004, le demandeur A.C._____, pour le demandeur A.C._____, a écrit au défendeur ce qui suit :

"Concernant le reste des travaux de second d'ouvres je vous prie de me faire parvenir votre programme de soumissions et adjudications,

Je vous rappelle que notre objective et instruction donnez est d'adjuger la totalité des travaux à forfait hausse bloquer à fin de connaître le coût de l'ouvrage avant le débuts des travaux."

Par fax du 30 juin 2004, les défendeurs ont proposé au demandeur B.C._____ des escaliers d'"un très beau simili noir poli" et lui ont transmis l'adresse d'un immeuble avec un escalier semblable à [...], selon un projet de l'architecte [...]. Les défendeurs ont présenté aux demandeurs un échantillon d'escalier en simili. Il n'est pas établi que les demandeurs aient jamais formulé de proposition, ni présenté d'échantillon indiquant un souhait particulier concernant les escaliers de l'immeuble.

Le 1^{er} juillet 2004, le demandeur B.C._____ a indiqué au défendeur ce qui suit :

"Je fais suite à votre fax du 30.06.2004 ainsi qu'à notre entretien téléphonique de ce jour et vous prie de bien vouloir rassembler tous les échantillons des matériaux prévus dans nos budget et définie dans les soumissions à fin de me permettre d'effectuer le choix définitives des matériaux avec la quelle je vais devoir construire nos immeubles.

Je vous informe que je veut pouvoir choisir librement sans contrainte et dans délais et en occun cas je veut être mise devant les faits accomplie ni pour le choix ni pour la partie économique.

(...)

(...) Je vous rappelle que j'ai donnez mon accord à fin que vous puissiez entreprendre les travaux à la conditions que je puisse avoir le coût de l'ouvrage définitive avec adjudication à l'appui **prix arrêter à forfait** d'ici au plu tard fin Août 2004. (...)"

Un devis estimatif du 5 juillet 2004 a été remis au demandeur B.C. _____ pour information. Ce devis général contenait une catégorie "Divers & imprévus, réserves pour choix 5%".

Le 12 juillet 2004, le demandeur B.C. _____ a indiqué au défendeur ce qui suit :

"(...) je vous confirme les points suivants :

- 1 - Choix de système de Construction - Matériaux
- 2 - Plans détails
- 3 - Devis- Propositions d'adjudications
- 4 - Toutes engagements financiers- Devis complémentaire vous allez me soumettre aux préalables pour approbation."

Le 14 juillet 2004, la défenderesse a établi un devis général après adjudications, estimant le coût total de construction des bâtiments projetés par le demandeur A.C. _____ sur la parcelle n° [...] à 8'650'000 francs. Il contenait une catégorie "Divers & imprévus, réserves pour choix 5%". Ce devis estimatif a été remis au demandeur B.C. _____ pour information, qui a approuvé son contenu par courrier du 19 juillet 2004.

21. La défenderesse a mis en forme les termes du contrat du 23 juillet 2004 négocié et conclu avec l'entreprise V. _____ SA, contresigné par le demandeur B.C. _____, qui prévoyait l'adjudication des travaux de maçonnerie et béton armé pour l'immeuble du demandeur A.C. _____ à un montant forfaitaire total net de 1'607'500 francs. Ce document indiquait en particulier ce qui suit :

"1) ADJUDICATION A FORFAIT sur la base de la soumission (...).

(...)

L'entreprise reconnaît avoir reçu tous les éléments nécessaires à l'établissement de son offre forfaitaire. Elle ne pourra en aucun cas prétendre à des revendications ultérieures, sauf en cas de modification évidente d'exécution".

Selon contrat du 23 juillet 2004, signé par le demandeur B.C. _____ pour le demandeur A.C. _____, les travaux d'installation de fenêtres en PVC ont été adjugés à B. _____ SA pour un montant forfaitaire de 140'000 francs.

Selon contrats du même jour, signés par le demandeur B.C._____, les travaux de ferblanterie et de couverture ont été adjugés à K._____SA et les travaux d'étanchéités souples, CFC 224.1, à H._____SA pour les montants forfaitaires nets de 210'350 fr. et de 66'000 francs. Ces contrats prévoyaient que l'entreprise ne pourrait en aucun cas prétendre à des revendications ultérieures, "sauf en cas de modification évidente d'exécution".

Toujours par contrats du 23 juillet 2004, signés par le demandeur B.C._____, Y._____SA et [...] se sont vu respectivement adjuger les travaux d'installations électriques et les travaux d'installations de chauffage pour les montants forfaitaires nets de 210'000 fr. et de 174'000 francs.

22. Par courrier du 27 juillet 2004 adressé au demandeur B.C._____, sur papier à en-tête de la défenderesse, le défendeur a indiqué ce qui suit :

"(...)

2 **ESCALIERS**

Escaliers préfabriqués en simili finis poncés d'usine, exécutés en concassés de marbre noir et adjonction d'oxyde noir.

(...)

PV hors budget selon détail ci-joint :

	pour carrelage A + B =	Frs.
86'000.-		
	proposée pour simili « Nero Ebano » A + B =	Frs.
40'000.-		

Les PV proposées ci-dessus totalisent :

pour A + B	Frs. 227'000.-
pour ta part	Frs. 113'500.-

(...)

Le poste CFC 289 divers & imprévus réserve pour choix de Frs. 681'412.- (Frs. 333'206.- pour ta part) est à disposition pour ces choix qualitatifs."

Ce courrier de la défenderesse a été signé pour accord par le demandeur B.C. _____ le 2 août 2004. A la fin de celui-ci, il a rappelé, pour son mandant le demandeur A.C. _____, qu' "il n'est pas question de dépasser le plan financier et budget initial admis entre nous".

23. Selon contrat du 30 juillet 2004, signé par le demandeur B.C. _____ pour le demandeur A.C. _____, les travaux d'installation de ventilations ont été adjugés à C. _____ SA pour un montant forfaitaire net de 61'800 francs. Ce contrat prévoyait que l'entreprise ne pourrait en aucun cas prétendre à des revendications ultérieures, "sauf en cas de modification évidente d'exécution".

Selon contrat du 13 août 2004, signé par le demandeur B.C. _____ pour le demandeur A.C. _____, les travaux d'ascenseurs ont été adjugés à I. _____ SA pour un montant forfaitaire net de 157'500 francs.

Par contrat du 20 août 2004 signé par le demandeur B.C. _____ pour le demandeur A.C. _____, N. _____ SA s'est vu adjuger les travaux d'installation de stores à lamelles et toiles pour un montant forfaitaire net de 53'800 francs.

24. Par courrier du 8 septembre 2004 adressé aux défendeurs, le demandeur B.C. _____ a relevé ce qui suit :

"Je vous rappelle une fois de plus ce que nous avons déjà dit à plusieurs reprises à savoir : nous voulons avoir tous les soumissions en mains avec les prix arrêter et ceci conformément au descriptive du projet afin de pouvoir être fixé que nous sommes toujours conforme à notre plan financier initial avant de pouvoir prendre des décisions quant aux différents choix et qualité des matériaux."

Le 15 octobre 2004, la défenderesse a envoyé au demandeur B.C. _____ des perspectives de représentation volumétrique de deux types de cuisine significatifs du projet, sur lesquelles ne figuraient pas de fours à micro-ondes.

Le 25 octobre 2004, le demandeur B.C. _____ a accepté une modification des fenêtres en pignon de la façade ouest proposée par le défendeur.

25. Par contrat du 5 novembre 2004 signé par le demandeur B.C. _____ pour le demandeur A.C. _____, maître de l'ouvrage, les travaux de parquets et plinthes à hauteur de 204'750 fr., prix forfaitaire, ont été adjugés à l'entreprise G. _____ Sàrl. Le maître de l'ouvrage a accepté des travaux complémentaires à hauteur de 7'400 francs.

Selon contrat du 6 décembre 2004 signé par le demandeur B.C. _____ pour le demandeur A.C. _____, les travaux de plâtrerie et peinture ont été adjugés à M. _____ SA pour un montant forfaitaire net de 390'000 francs.

26. Un plan A 200-02 "Aménagements extérieurs : Proposition n° 1", phase de préparation de l'exécution, imprimé le 21 décembre 2004, prévoyait une haie sans clôture au Nord.

Le 25 décembre 2004, le demandeur B.C. _____ a donné son accord à une modification du plan des duplex, proposée par la défenderesse. Cette modification prévoyait un accès direct de l'ascenseur dans les attiques en lieu et place d'un ascenseur qui desservait le palier des attiques comme aux autres étages.

27. Le 24 janvier 2005, la défenderesse a adressé au demandeur A.C. _____ une demande d'acompte n° 3 relative aux honoraires d'architectes d'un montant de 116'100 fr., qui a été payée le même jour. Figurait sur ce document la mention: "Forfait convenu TTC Frs. 570'000.-".

28. Le demandeur B.C._____ a également signé pour le demandeur A.C._____ les contrats suivants, adjugeant les travaux pour un montant forfaitaire :

Date du contrat	Entreprise	Travaux	Montant
10 février 2005	F._____ & Cie	Menuiserie	155'000 fr.
15 février 2005	Q._____ SA	Pose des carrelages et faïences	182'500 fr.
18 février 2005	D._____ SA	Façades ventilées	90'000 fr.
25 février 2005	Z._____ SA	Agencement de cuisine	249'200 fr.

Le contrat du 18 février 2005 prévoyait par ailleurs que l'entreprise ne pourrait en aucun cas prétendre à des revendications ultérieures, "sauf en cas de modification évidente d'exécution".

29. Le 25 février 2005, la défenderesse a établi un devis général après adjudications, indiquant un CFC 2 à hauteur de 6'846'500 fr. et un coût total estimé de 8'631'895 francs, et qui contenait une catégorie "Divers & imprévus, réserves pour choix". Ce devis estimatif a été remis au demandeur B.C._____ pour information.

Par courrier du 2 mars 2005, la défenderesse a expliqué au demandeur B.C._____ que le "divers et imprévus du CFC 2" avait été diminué d'un montant de 187'000 fr. pour le devis général des bâtiments A et B, soit de 93'500 fr. pour les bâtiments A1, A2 et A3 du demandeur A.C._____. Le poste "Réserve route, divers et imprévus" (CFC 429) a été comptabilisé à concurrence de 90'000 fr. pour les bâtiments A et B, soit 45'000 fr. pour les bâtiments A1, A2 et A3. Une route d'accès aux immeubles contournait en effet les bâtiments par les côtés nord-est et ouest, elle était également nécessaire pour permettre aux services d'urgence l'accès à l'ensemble du lotissement.

30. Le demandeur B.C._____ a signé pour le demandeur A.C._____ un contrat du 31 mars 2005 adjugeant des travaux

complémentaires de ferblanterie et couverture relatifs à la modification de velux à K. _____SA pour un montant forfaitaire de 4'500 francs.

Par contrat du même jour signé par le défendeur, L. _____SA s'est vu confier des travaux complémentaires des éléments préfabriqués, en particulier l'exécution des escaliers avec agrégats "Néro Ebano" au lieu de béton gris, pour un prix unitaire de 54'600 francs.

Selon contrat du 1^{er} avril 2005 signé par le demandeur B.C. _____ pour le demandeur A.C. _____, des travaux complémentaires d'installations électriques (Complément équipement) ont été confiés à Y. _____SA pour un montant unitaire total de 17'400 francs.

Le 15 avril 2005, le maître de l'ouvrage a approuvé un avenant du 31 mars 2005 au contrat conclu avec V. _____SA, pour des travaux complémentaires de maçonnerie et béton armé à hauteur d'un montant forfaitaire de 8'000 francs.

Le 4 juillet 2005, le demandeur B.C. _____ a signé un devis estimatif d'un montant de 23'500 fr. pour des travaux de création d'un couvert sur les terrasses des combles.

Le 20 septembre 2005, la défenderesse a adressé à J. _____SA un courrier l'informant, au nom des maîtres de l'ouvrage, que les travaux d'aménagements extérieurs (CFC 465), infrastructures et superstructures, lui avaient été adjugés pour un prix forfaitaire de 117'000 francs.

Par contrat du 21 septembre 2005 signé par le demandeur B.C. _____ pour le demandeur A.C. _____, des travaux d'ouvrages métalliques courants ont été confiés à A. _____Sàrl pour un montant forfaitaire de 238'400 francs.

31. Le 26 septembre 2005, la défenderesse a adressé au demandeur A.C. _____ la demande d'acompte n° 4 relative aux

honoraires d'architectes d'un montant de 151'500 fr., qui a été acquittée le 17 octobre 2005. Figurait sur ce document la mention: "Forfait convenu TTC Frs. 570'000.-".

32. Le 2 novembre 2005, le demandeur B.C._____ a signé un courrier du 18 octobre 2005 de la défenderesse prévoyant d'adjuger à F._____ & Cie des travaux pour la réalisation de rayonnages et penderies dans les dressings des appartements, dans les combles, pour un montant total de 14'000 francs. Il a également accepté par écrit les propositions de modification d'exécution relatives à la pose d'un revêtement de mosaïque grès cérame dans les balcons à hauteur de 5'854 fr. ainsi qu'une plus-value de 7'400 fr. pour la pose de parquets Woodpark sans nœuds et sans aubier.

33. Le 3 novembre 2005, le notaire [...] a établi un projet d'acte de constitution de servitudes.

34. Un plan A 100-02 AE des aménagements extérieurs, phase d'exécution, imprimé le 31 octobre 2005, indiquait la pose de haies et de clôtures au bord des jardins situés au sud, à l'ouest et au nord des immeubles sis sur la parcelle n° [...], selon une annotation manuscrite "vus X._____ 6.12.05".

Par courrier du 6 décembre 2005, le demandeur B.C._____ a renvoyé au défendeur le projet de constitution de servitudes du 3 novembre 2005 dûment corrigé et approuvé et lui a demandé de prendre contact avec Me [...] pour établir l'acte définitif.

35. Selon un contrat du 7 décembre 2005, signé par le demandeur B.C._____ pour le demandeur A.C._____, les travaux pour l'installation

d'escaliers en bois ont été adjugés à W._____SA pour un montant forfaitaire net de 24'850 francs.

Le 8 décembre 2005, le demandeur B.C._____ a accepté un devis de P._____SA concernant une plus-value sur les appareils sanitaires.

Selon une soumission établie le 8 décembre 2005 par la défenderesse, 86 mètres de clôtures ont été prévus pour les jardins privatifs A1-01 et B1-01.

Par courrier du 22 décembre 2005, le défendeur a adjugé à D._____SA les travaux de construction des édicules pour l'immeuble du demandeur A.C._____ pour un montant forfaitaire de 12'000 francs. Les édicules de jardin ont fait l'objet d'une étude et ont été commandés avec l'accord du maître de l'ouvrage. Au demeurant, le demandeur B.C._____ a établi un document manuscrit qui indiquait, au regard des plantations et édicules de jardin : "adjuger travaux".

36. Par courrier du 10 janvier 2006 adressé au défendeur, les demandeurs ont signalé que certains appartements n'avaient pas été équipés de fours à micro-ondes alors qu'ils avaient décidé ensemble d'équiper tous les appartements de tels fours conformément à l'équipement de l'appartement témoin qu'ils avaient approuvé ensemble. Comme la marque [...] ne fabriquait pas de fours encastrés dans des armoires suspendues, l'agenceur avait proposé des fours équivalents de marque [...].

Par lettre du même jour, les demandeurs ont indiqué au défendeur que les dates d'entrée des locataires étaient prévues pour le 1^{er} avril 2006 pour l'immeuble A5 et le 1^{er} mai 2006 pour l'immeuble A4 Ouest, l'ensemble des travaux y compris les aménagements extérieurs devant être terminés pour le 1^{er} avril 2006.

37. Le 1^{er} février 2006, le défendeur a facturé 3'518 fr. 50 au demandeur pour l'établissement des plans des servitudes, selon un devis accepté par "M. [...]". Le demandeur a payé cette somme.

Dans le procès-verbal de réception du 8 février 2006 entre la défenderesse et D._____SA ne figure aucune remarque relative à l'exécution des carrelages intérieurs.

Par contrat du 14 février 2006, signé par le demandeur B.C._____ pour le demandeur A.C._____, les travaux d'installation de stores à lamelles verticales ont été confiés à N._____SA pour un montant forfaitaire de 6'100 francs.

38. Des employés de la défenderesse ont dirigé les séances de chantier, le demandeur B.C._____ étant rarement présent sur le chantier. Le nom du demandeur B.C._____ ne figurait d'ailleurs sur aucun des procès-verbaux de séance de chantier n^{os} 70 à 80 et 89.

Les procès-verbaux n^{os} 70 à 80 et 89 indiquaient sous la rubrique "Nettoyage du chantier" ce qui suit :

"Nous rappelons aux différentes entreprises qu'elles sont responsables du nettoyage et de l'évacuation de leurs déchets."

Les procès-verbaux n^o 73 à 78 précisait en outre ce qui suit :

"Nous constatons avec regret, que certaines entreprises n'évacuent pas leurs déchets et ceci depuis un certain temps. Nous avons donc donné l'ordre à l'entreprise V._____SA et ceci à plusieurs reprises, d'effectuer un nettoyage général du chantier. Ces différentes interventions ont fait l'objet et feront encore l'objet d'attachements qui seront répercutés lors du décompte final, ceci hors prorata."

Un procès-verbal de séance de chantier n^o 79 du 15 février 2006 a été établi par la défenderesse.

39. Un plan A 100-02 AE des aménagements extérieurs, phase d'exécution, indiquant comme date d'impression les 5 décembre 2005 et 20 février 2006, prévoyait une haie de plantes vivaces et des portes perpendiculaires à la façade au nord, mais pas de clôtures.

40. Le 21 février 2006, la défenderesse a établi un devis général après adjudications, indiquant un CFC 2 à hauteur de 6'846'500 fr. et un coût total estimé de 8'581'895 francs. Ce devis estimatif a été remis au demandeur B.C. _____ pour information.

41. Le procès-verbal de séance de chantier du 22 février 2006 établi par la défenderesse mentionnait le reprofilage de la route au secteur nord.

Par contrat du 23 février 2006, signé par le demandeur B.C. _____ pour le demandeur A.C. _____, des travaux d'installations électriques (Devis complémentaires 7 à 11) ont été confiés à Y. _____ SA pour un montant unitaire total de 50'740 francs.

42. Par courrier du 28 février 2006, le défendeur a indiqué au demandeur B.C. _____ ce qui suit :

"Pour donner suite à votre volonté de mettre en location le plus rapidement possible malgré l'avancement du chantier, mon collaborateur vous a communiqué, à mon insu, les dates au plus tôt possible de mise à disposition des appartements.

Je tiens à préciser que nous faisons tout pour assurer ces dates pour les appartements loués, en vous priant de nous communiquer suffisamment à l'avance votre liste d'appartements loués pour gérer les priorités.

(...)

Il a été convenu que les peintures des cages d'escalier sont reportées après l'entrée des locataires, afin d'éviter leur dégradation.

Tous les aménagements extérieurs ne seront pas terminés pour le 15 avril, ils n'ont pas été promis à cette date compte tenu des conditions météo de cet hivers, gel persistant empêchant de terminer les peintures et repli d'échafaudages.

Il serait prudent d'en informer vos locataires. Pour ma part, je conseille à ceux qui veulent entrer dans des conditions idéales, de reporter quelque peu leur arrivée.

(...)."

Il n'est pas établi que les demandeurs aient contesté le contenu de ce courrier.

43. La défenderesse a établi le procès-verbal de séance de chantier n° 81 du 1^{er} mars 2006, qui indiquait ce qui suit :

"1.6 Conditions climatiques :

20 cm de neige ce mercredi sur le site. Avancement des travaux d'aménagement extérieurs ralenti. Température - 3°

(...)

24.4 Divers :

- Du fait des conditions atmosphériques, 1 équipe travaille à l'intérieur

(...)

25.1 Terrasses Sud :

- Début des travaux terrasse A1-01 (travaux arrêtés ce jour, cause météo)"

Le procès-verbal de séance de chantier n° 82 du 8 mars 2006 établi par la défenderesse précisait notamment ce qui suit :

"1.6 Conditions climatiques :

5 cm de neige ce mercredi sur le site. Avancement des travaux extérieurs ralenti. Température : depuis le 02.03.2006 : -6 et + 3°

(...)

24.1 Zone Sud :

(...)

- Mise en place de la terre végétale dans les pavés dès météo favorable, (...)

(...)

25.2 Divers :

(...)

Selon conditions météo, (...)"

44. Par courrier du 9 mars 2006, le demandeur B.C._____ a rappelé au défendeur que ses courriers des 16 et 17 février 2006 étaient

restés sans réponse et qu'il fallait déterminer la gestion des parties communes des immeubles et terminer les documents, plans et actes notariés concernant les servitudes réciproques des immeubles.

Par courrier du même jour adressé au défendeur, le demandeur B.C. _____ a constaté que le défendeur avait commandé un certain nombre de travaux, notamment maçonnerie, chauffage, ventilation et ascenseurs, pour un montant d'environ 48'030 fr., sans qu'il en soit informé. Il a également souligné que le défendeur ne lui avait pas remis, malgré plusieurs demandes, les copies des devis complémentaires et lettres d'adjudication de ces commandes.

45. Le 14 mars 2006, une PPE de vingt-et-un lots a été constituée sur la parcelle n° [...].

46. Le procès-verbal de chantier n° 83 du 15 mars 2006 établi par la défenderesse indiquait ce qui suit :

"1.6 Conditions climatiques :

Avancement des travaux d'aménagement extérieurs ralenti.
Température : depuis le 08.03.2006 : entre - 7 et +5°. Jeudi 9 et vendredi 10 : 47 mm de pluie"

Le procès-verbal de chantier n° 85 du 29 mars 2006 établi par la défenderesse mentionnait ce qui suit :

"1.5 Conditions climatiques :

Temps maussade, pluies intermittentes (mardi 28 : 32 mm)
(...)
- Plantations : à mettre en place dès que la terre végétale ne sera plus détrempée."

Dans six rapports hebdomadaires, l'entreprise V. _____ SA a confirmé les intempéries intervenues aux mois de décembre 2004, janvier, février, mars et avril 2005. Selon les valeurs de MétéoSuisse pour [...], les conditions climatiques ont été défavorables pour la période du 15 février au 15 mars 2006.

47. Le 3 avril 2006, le demandeur B.C._____ a accepté une commande d'équipements intérieurs faite auprès d'A._____Sàrl pour un montant de 16'368 francs.

Le procès-verbal de séance de chantier n° 86 du 5 avril 2006 établi par la défenderesse mentionnait ce qui suit :

"1.4 Conditions climatiques :

Temps maussade, pluies intermittentes (mardi 28 : 32 mm)"

Le 7 avril 2006, la défenderesse a établi un récapitulatif et une répartition de la facture de [...] pour l'installation d'une dalle en béton translucide, indiquant un montant net de 3'050 fr. pour la parcelle n° [...] du demandeur A.C._____. Il n'est pas établi que l'accord du maître de l'ouvrage ait été sollicité ou donné pour ces travaux.

Le procès-verbal de séance de chantier n° 87 du 12 avril 2006 établi par la défenderesse indiquait ce qui suit :

"1.3 Conditions climatiques :

Fortes pluies du lundi 10 au mercredi 12 avril 2006 : 130 mm.

(...)

25.1 Remarque générale :

- la DT prend note que les conditions météorologiques défavorables actuelles ne permettent pas de manipuler la terre végétale que ce soit pour effectuer les tranchées de l'arrosage auto. et de l'éclairage ou les plantations."

48. Une séance de reconnaissance provisoire des appartements a eu lieu le 30 mars 2006 pour les immeubles A1 (A5-Ouest) et A2 (A5-Est) et le 13 avril 2006 pour l'immeuble A3 (A4-Ouest). Deux listes de retouches ont été établies par la défenderesse.

49. Le demandeur B.C._____ ou la régie [...] a informé les défendeurs de l'entrée des locataires dans les appartements dès le mois

d'avril 2006. Une liste des dates de remise des clés par appartement a été dressée. Il n'est pas établi que l'entrée des locataires ait dû être reportée. [...] a reçu des demandes de réduction de loyer de deux locataires, en raison de travaux non terminés à leur entrée. Ces demandes de réduction ont été acceptées.

Dans un courrier du 7 mai 2006, [...], locataire, a notamment indiqué qu'elle pouvait comprendre que : "les conditions météo ont retardé les travaux".

50. Le 15 mai 2006, les demandeurs ont informé le défendeur de ce qui suit :

"Nous accusons réception de votre envoi du 12 mai 2006, accompagné du Devis Général mise à jour du 12.05.06 et des annexes, reçus le 15.05.2006.

Nous avons constaté avec stupéfaction que contrairement à nos accords, vous avez commandé des travaux complémentaires pour un montant total de CHF 253'622.- sans notre accord et par ce fait, vous nous avez mis devant les faits accomplis pour ces dépenses.

Nous avons peu prendre connaissance de votre procédé, qui est plus qu'inadmissible, seulement après avoir reçu votre Devis Général du 12.05.2006.

(...)

Nous vous informons, suite aux raisons évoquées précédemment, que nous n'acceptons pas d'assumer ces dépenses complémentaires pour lesquelles vous êtes le seul et unique responsable."

Le même jour, la défenderesse a établi un devis général après adjudications indiquant un coût total du décompte final estimé à 8'504'150 fr. 70 et, sous la rubrique "Evolution du devis général", comme dernière date le 8 mai 2006. Ce devis estimatif a été remis au demandeur B.C. _____ pour information. Il a fait l'objet d'annotations manuscrites indiquant un coût estimatif pour le demandeur A.C. _____ de 8'850'000 fr. au 27 novembre 2001 et de 9'000'000 fr. au 10 septembre et 5 novembre 2002. Ce devis correspondait au devis général après adjudications daté du 12 mai 2006.

51. Le 15 mai 2006 a également eu lieu la réception des aménagements extérieurs et des parties communes des immeubles. Le procès-verbal de réception établi par la défenderesse ne comportait aucune observation au sujet d'une clôture manquante au nord. S'agissant du carrelage des halls au rez-de-chaussée et des paliers d'étage, aucune remarque des demandeurs n'a été indiquée s'agissant de leur exécution.

Un constat photographique des divers défauts et malfaçons a été dressé le même jour. Des photos des "plates bandes zone verte - façade d'entrée" montraient des plantes venant d'être mises en terre, notamment en prolongement d'un portail accolé à la façade. Le portail a été posé seul, sans aucune clôture.

Le 19 mai 2006, les demandeurs ont adressé au défendeur le courrier suivant :

"Nous faisons suite à notre entrevue sur le chantier en date du 15.05.06 et vous communiquons les problèmes rencontrés au niveau de la conceptions de l'ouvrage - Gestion financière, conduite du chantier et malfaçons.

1/ Malgré nos nombreuses réclamations, nous n'avons jamais reçu les soumissions suivantes :

(...)

Pour exemple : Vous avez adjudgé, selon votre propre choix, les travaux de nettoyage à l'entreprise X. _____ SA, sans devis, pour CHF 37'500.- pour lesquels vous n'avez même pas pris la peine de nous consulter et de nous transmettre votre lettre de commande.

Nous avons constater que cette façon de procéder, c'est produite 24 fois dans cette affaire.

2/ Choix des matériaux pour lesquels nous n'avons pas été consultés :

- SEPARATIONS BALCONS
- REVÊTEMENT CARRELAGES BALCONS
- PORTE DE GARAGE ET PORTES DES BOXES
- REVÊTEMENT SOL GARAGE
- ASCENSEURS (EQUIPEMENT CABINE)
- EDICULES JARDINS
- PLANTATIONS

3/ Nous avons constaté de nombreux défauts de conception et des travaux de malfaçons. Nous vous communiquons ci-après les principaux constats :

- ESCALIER PRINCIPAL DE CHACUN DES TROIS IMMEUBLES
- SEPARATION DE BALCONS EN BOIS
- EXECUTION REVETEMENTS KERAION
 - FACADES
 - CABANES DE JARDIN
 - HALL PASSAGE COUVERT IMM. A4
- CUISINE FOUR MICRO ONDE (APP. A5-01, A5-11; A5-21); Appareils de marque [...] au lieu de [...] ; déjà signalé dans notre lettre du 10.01.06
- REVETEMENT SOL CARRELAGE
 - PALIER DES ETAGES
 - HALL D'ENTREES, notamment IMM. A4
- AMENAGEMENTS EXTERIEURS
 - ABSENCE DE TERRE VEGETALE
 - CLOTURES
 - PLANTATIONS
 - ARROSAGE AUTOMATIQUE; goutte à goutte Non-Protégé

4/ Travaux pas terminés ou travaux faisant défauts :

- AMENAGEMENTS EXTERIEURS; Plantations
- ROUTE D'ACCES
- LOCAUX TECHNIQUES :
 - ELECTRIQUE
 - CHAUFFAGERIE
- MANQUE FERMETURES :
 - LOCAL CONTAINER
 - LOCAL VENTILATION
- NETTOYAGE ELEMENTS PREFABRIQUES DE FACADES
- REVÊTEMENT SOL CARRELAGE ET PLINTHES HALL D'ENTREES
- PASSAGE COUVERT IMM. A4 OUEST
- FINITIONS LOCAUX TECHNIQUES :
 - COMPTEUR ELECTRIQUE / CHAUFFERIE / CITERNE
- REVÊTEMENTS SOL PEINTURE COULOIR DE CIRCULATION SOUS-SOL
- TRAVAUX DE RETOUCHES DANS LES APPARTEMENTS (Voir diverses correspondances à ce sujet)
- REVÊTEMENT MURS CAGES D'ESCALIER :
 - DEFAUT ENTRE ESCALIER ET MUR
 - SALISSURES APRES NETTOYAGE
- D'UNE MANIERE GENERALE, LES TRAVAUX DE NETTOYAGE :
 - CAGE D'ESCALIERS
 - LOCAUX TECHNIQUES - PARTIES COMMUNES SONT MAL FAITS
 - SERRURERIE CAGES D'ESCALIERS
 - PORTES D'ENTREES DOIVENT ETRE REGLEES

5/ Séparation des parties commune.

- AMENAGEMENT EXTERIEUR
- PLACE DE JEUX

- PLANTATION

A exécuter selon notre lettre du 3 mai 2006

6/ Gestion financière :

Depuis l'adjudication des travaux, vous avez confirmé 41 avenants ou devis complémentaires aux diverses entreprises dont 24 sans notre accord pour un montant de CHF 253'622.- plus CHF 63'522 de travaux divers, selon notre courrier recommandé du 15.05.06.

Comme vous le savez, malheureusement nous avons rencontré énormément de problèmes avec vous, comme relaté dans nos nombreuses correspondances, dans l'exercice de votre mandat et notamment au niveau de la conception de l'ouvrage, conduite du chantier et la gestion financière.

A ce sujet je vous rappelle votre devoir d'architecte et la norme SIA No 102, notamment article 1.2 - 1.4 et 1.6 et suivants.

7/ Conclusion :

Nous attendons de votre part de régler tous les problèmes techniques et financiers, selon lettre de ce jour et notre courrier 15.05.06 et ceci d'ici le 31.05.06.

Passé ce délais nous serons dans l'obligation de prendre des dispositions juridiques et financières afin de préserver nos intérêts."

Par lettre du 22 mai 2006 adressée au demandeur B.C._____,
le défendeur a relevé ce qui suit :

"Nous avons pris connaissance de la lettre de Mme [...] du 7 mai dernier.

Nous avons immédiatement pris contact avec elle pour régler les petites retouches signalées, qui auraient dû être faites selon les entreprises concernées (certaines retouches n'étaient pas mentionnées précédemment). M. [...] l'a rencontrée le 18 mai et convenu avec elle des dernières retouches à faire, qui ne lui portent pas préjudice.

(...)

Sa plainte concerne le bruit et désagréments provenant des aménagements extérieurs entre le 15 avril et le 7 mai 2006.

Je me permets de vous rappeler, que nous avons convenu que vos aménagements extérieurs devaient être terminés pour le 15 mai, ce qui est le cas.

Or, elle n'en n'a pas été prévenue, au contraire elle a été encouragée d'emménager pour le 15 avril, alors qu'elle disposait d'un appartement jusqu'au 30 avril.

Je ne suis pas responsable de ce manque d'information à cette locataire et conteste devoir supporter une réduction de loyer."

Par courrier du 22 mai 2006, le demandeur B.C._____ a indiqué au défendeur que contrairement à ses affirmations, ils n'avaient conclu aucun autre accord que les accords écrits concernant le choix des solutions et le choix des matériaux et engagements financiers et qu'il avait outrepassé ses droits dans le cadre du mandat qui lui avait été confié, ce qui créait des problèmes à ce jour. Il n'est pas établi que cette lettre aurait été reçue par le défendeur.

Par courrier du 31 mai 2006, le défendeur a indiqué au demandeur B.C._____ que si, effectivement, tous les devis complémentaires ne lui avaient pas été transmis, ils n'avaient pas exécuté de travaux sans qu'il en soit informé "par courrier, plan ou PV".

Par courrier du 6 juin 2006 adressé au défendeur, les demandeurs ont souligné qu'il les avait mis devant le fait accompli pour de nombreuses décisions et ont précisé ce qui suit :

"Pour cette raison et comme convenu vous devez nous soumettre pour approbation les montants des travaux à adjudger ainsi que tous les devis complémentaires.

Vous n'aviez pas le droit de procéder comme vous l'avez fait notamment en ce qui concerne les Engagements Financiers / Adjudications des Travaux / Choix du système de construction / Choix des matériaux. Vous auriez dû nous les soumettre au préalable pour approbation et décision écrite, ce que vous n'avez pas fait pour un certain nombre de cas dans notre affaire.(Voir nos lettres du 15-19.05.2006)

(...)

Quant aux remises des documents, plans généraux, détails d'exécutions, soumissions vous devez nous remettre ces documents automatiquement et sans que l'on ait à vous les réclamer, car cette façon de faire avait été convenue entre nous depuis le début. La preuve en est que vous nous avez transmis une série de documents, comme il se doit au début de l'ouvrage et plus rien depuis."

Ils ont indiqué au défendeur qu'ils refusaient les travaux d'aménagements extérieurs et l'on prié de remettre en état les défauts de conception et les diverses malfaçons que comportait l'ouvrage.

Dans un second courrier daté du même jour adressé au défendeur, les demandeurs ont accusé réception des documents transmis le 31 mai 2006 et se sont plaints d'avoir reçu tardivement les divers documents, devis complémentaires et travaux en régie datés de plus d'un an alors qu'il aurait dû les leur faire parvenir avant la commande des travaux pour approbation.

Le 12 juin 2006, une liste de dates de réception et d'état des lieux des appartements a été établie par la défenderesse.

Par courrier du 23 juin 2006 adressé au demandeur B.C. _____, le défendeur a notamment écrit ce qui suit :

"Votre lettre du 6 juin m'est bien parvenue, elle ne reflète pas la réalité de ce mandat.

1. Choix de « système de construction » et choix de matériaux

Je conteste énergiquement avoir fait les choix de système constructif et choix de matériaux de façon unilatérale. Ceux-ci vous ont été présentés systématiquement avant exécution, discutés et acceptés par vous. (...)

(...)

Tout a été clairement vu, sauf pour une question de délai de livraison, la couleur du carrelage des balcons et séparations de ceux-ci.

Parlez-vous de détails classiques réalisés, ne nécessitant pas de présentation à un confrère architecte ?

Je m'étonne que vous ne réagissiez qu'une fois les travaux terminés, pour contester des choix que vous avez vu depuis longtemps sur le chantier, régulièrement suivi par vous et dûment protocolé par procès-verbaux.

2. Budget - Devis complémentaires - Coût de l'ouvrage

(...)

Compte tenu des adjudications favorables et des loyers visés, d'un commun accord, des améliorations ont été décidées sans majorer le devis général : abaissement du terrain et de la route en pignon est, agrandissement du parking extérieur, revêtement Keraïon hall et façades, exécution en acier inoxydable des serrures intérieures et extérieures, parois vitrées dans le hall d'entrée, couverts en toiture, stores latéraux, cabines de douches, meilleure qualité des parquets, ouverture directe des ascenseurs sur duplex combles,

agencement des dressings des combles, place de jeux attractive, cabanons, etc.

Vous avez été le premier à demander des compléments d'équipements électriques. Les devis complémentaires proviennent en grande partie de cet ajustement, voulu de part et d'autre (source de surcroît de travail d'architecte).

Prenons l'exemple de l'accès direct des ascenseurs dans les duplex des combles. Par courtoisie, je vous ai informé de l'amélioration projetée pour mon immeuble. Vous n'étiez pas obligé d'y adhérer. Vous avez profité de l'idée et maintenant vous contestez devoir payer son coût !

Selon la dernière parution d'AC, les 14 références lémaniques comparatives publiées, affichent un coût moyen au m³ SIA supérieur à Frs. 500.-/m³, alors que notre immeuble est 10% moins cher à Frs. 454.-/m³. Au vu de ce qui est offert, nous avons un très bon rapport qualité/prix.

Votre estimation du 27 novembre 2000 des loyers était de Frs. 1'283'250.- (2 x Frs. 641'625.-), alors que le revenu locatif se situe aujourd'hui 12% au-dessus grâce aussi à la qualité de ce qui est offert.

3. Méthode de travail

(...)

A l'ouverture du chantier, nous avons adjudgé 62% du coût des CFC 2+4 pour s'adapter à vos désirs.

(...)

4. Durée du chantier

20 mois.

C'est trop facile d'affirmer que le chantier aurait pu être écourté à

Si nous avons gardé 24 mois comme mentionné dans votre étude préliminaire pour le calcul des intérêts, nous aurions bénéficié d'un mois supplémentaire à notre durée pour terminer sans stress et énervement pour la fin des travaux et retouches.

(...)

6. Justificatif des plus-values

Les chapitres ci-dessus retracent le déroulement de l'opération qui n'a pas été de geler un projet le meilleur marché, mais de l'améliorer en cours d'opération dans la mesure où le budget le permet, ce qui implique devis complémentaires et plus-values maîtrisées.

Vous avez reçu notre justificatif des plus-values du 31 mai 2006. Il comporte :

- 7 devis pour un total de Frs. 15'150.- qui ne vous ont pas été présentés, ce que je regrette. Ils concernent des décisions pratiques de chantier, l'une d'elles remplaçant une exécution prévue en soumission.

- (...)

- 2 concernent Frs. 20'740.- des travaux oubliés en soumission (pont pour OTIS et garnissage huisserie).

- Les autres résultent de travaux en régie ou présentés en fin de chantier sur brouillon de factures finales Frs. 161'089.-.

Relevons qu'à l'exception de la soumission de gypserie-peinture, aucune heure de régie n'était volontairement incluse en soumission en vue d'obtenir des adjudications au forfait au plus bas.

(...)"

Par courrier du 29 juin 2006, le demandeur B.C._____ a indiqué au défendeur qu'il allait effectuer les paiements, selon l'ordre de paiement du défendeur du 19 juin 2006, portant notamment sur des travaux commandés sans leur accord, sous son entière responsabilité, afin de ne pas préteriter les entreprises concernées.

52. a) Le 3 juillet 2006, la défenderesse a établi un procès-verbal de vérification des travaux d'aménagements extérieurs (CFC 421 et 422) exécutés par R._____SA, signé par le demandeur B.C._____, qui indiquait que "les plantations correspondent aux plans et soumission X._____". Aucune remarque concernant les clôtures et les plantations n'a été formulée. L'ouvrage a été considéré comme reçu.

Le même jour, la défenderesse a établi un procès-verbal de vérification des travaux d'aménagements extérieurs (CFC 463) exécutés par J._____SA et un procès-verbal de vérification des travaux d'arrosage automatique. Les ouvrages ont été considérés comme reçus.

b) La terre végétale d'origine de la parcelle a été mise en dépôt puis remise en place. Les spécialistes de l'entreprise R._____SA et un expert neutre ont confirmé que cette terre végétale convenait pour la zone verte. La pelouse s'est d'ailleurs développée harmonieusement, à satisfaction. Le goutte-à-goutte situé sur les plates-bandes de la zone verte a été posé conformément aux règles de l'art sur le sol et non en terre. Les jardins au sud ont été réalisés avec des clôtures. Selon des photos des "plates-bandes zone verte : façade d'entrée" prises au mois de juillet 2008, les haies installées en prolongation des portails ont prospéré et les portails complètent la haie jusqu'à la façade. La taille des cabanons de jardin correspond à celle qui avait été prévue sur les plans à plusieurs échelles et approuvée. Les containers sont situés sur des places motos du défendeur et non sur des parties communes.

53. Dans un courrier du 18 juillet 2006 adressé au demandeur B.C._____, le défendeur a rappelé qu'après plusieurs séances de présentation, les choix définitifs ont été faits dans le bureau du défendeur le 23 novembre 2004 pour un carrelage d'une texture anti-dérapante, format 30/60, pour le hall, et d'une texture lisse, format 30/30, pour les paliers d'ascenseurs et d'escaliers. Il n'a pas été établi que les demandeurs aient jamais proposé d'autre choix ni apporté un quelconque échantillon.

Dans une lettre du 19 juillet 2006 adressée aux demandeurs, le défendeur a relevé ce qui suit :

"J'admets que des devis complémentaires reçus auraient dû vous être transmis, ils représentent cependant moins de Frs. 40'000.-, compensant parfois des travaux non exécutés en maçonnerie.

La plupart des montants de votre colonne D n'ont pas fait l'objet de devis préalables d'entreprises, mais apparaissent en facture ou situation. Certains travaux de D ont aussi été acceptés et signés sur base de devis estimatifs ou en séance (Frs. 13'327.-). Certains travaux ne sont pas des surprises, puisque reportés sur le contrôle des coûts successifs et même ajoutés par vous sur ceux-ci."

Sur le plan A 100-02 AE du rez et des aménagements extérieurs, imprimé le 19 juillet 2006, ne figurait aucune clôture au nord de la propriété, mais une haie de plantes vivaces.

54. Le 26 juillet 2006, la défenderesse a adressé au demandeur A.C._____ une demande d'acompte n° 5 relative aux honoraires d'architectes d'un montant de 43'400 francs. Cette demande tenait compte des prestations effectuées au 25 juillet 2006, soit 79,5 % des prestations sur un total de 83,5 %, correspondant à des honoraires de 542'600 fr. Figurait sur ce document la mention: "Forfait convenu TTC Frs. 570'000.-". Cette demande de paiement n'a pas été honorée.

55. A la date du 26 juillet 2006, l'ouvrage était pratiquement terminé.

Le 9 août 2006 a eu lieu la reconnaissance provisoire des parties communes. Une liste de retouches a été établie par la défenderesse.

Un procès-verbal de la séance de mise au point du 11 août 2006 a été établi par la défenderesse.

Par courrier du 29 août 2006, le demandeur B.C._____ a indiqué au défendeur qu'il avait constaté que la situation des travaux n° 4 de K._____SA comprenait des travaux qu'ils n'avaient pas commandés et lui a précisé ce qui suit :

"Je vous informe que pour ne pas avoir de problèmes avec les entreprises, nous avons réglé le montant de la situation No 4 de Frs 45'000.- mais nous maintenons toutes nos réserves financières à votre encontre formulées à plusieurs reprises dans nos divers courriers."

Un procès-verbal de la séance de contrôle des travaux de retouches des parties communes du 1^{er} septembre 2006 a été établi par la défenderesse.

Par courrier du 5 septembre 2006 adressé au défendeur, le demandeur B.C._____ a formulé des griefs concernant la sécurité de l'immeuble, lui reprochant notamment au niveau des aménagements extérieurs la suppression de la clôture et les haies de plantation prévues dans sa première étude.

56. La défenderesse a établi les arrêtés de compte suivants, qui ont tous été signés par les entreprises concernées :

Date de signature	Entreprise	Travaux	Montant selon facture
6 septembre 2006	N._____SA	Installation de stores	62'100 fr.
11 septembre 2006	Q._____SA	Carrelages et faïences	206'800 fr.

12 septembre 2006	O. _____ SA	Charpente du bâtiment principal	273'100 fr.
12 septembre 2006	D. _____ SA	Façades ventilées	111'300 fr.
12 septembre 2006	K. _____ SA	Ferblanterie et couverture	217'400 fr.
12 septembre 2006	C. _____ SA	Installations de ventilations	71'900 fr.
12 septembre 2006	A. _____ Sàrl	Ouvrages métalliques courants	257'200 fr.
15 septembre 2006	I. _____ SA	Ascenseurs	159'500 fr.

Il n'est pas établi que les travaux complémentaires à hauteur de 2'200 fr. pour N. _____ SA, de 18'446 fr. pour Q. _____ SA, de 23'600 fr. pour O. _____ SA, de 9'300 fr. pour D. _____ SA, de 2'550 fr. pour K. _____ SA, de 10'100 fr. pour C. _____ SA, de 2'432 fr. pour A. _____ Sàrl et de 2'000 fr. pour I. _____ SA auraient été commandés avec l'accord du maître de l'ouvrage ou du moins que la défenderesse aurait émis ces arrêtés de compte dont le prix dépassait le prix approuvé par le demandeur avec l'accord de celui-ci.

Le 20 septembre 2006, Z. _____ SA a signé un arrêté de compte établi par la défenderesse indiquant pour l'agencement de cuisine un montant total selon facture de 252'200 francs. Ce document indiquait que les travaux adjugés comprenaient un montant de 2'434 fr., correspondant à un complément micro-ondes dans trois appartements. Il présentait un solde en faveur de Z. _____ SA de 27'700 fr., que le demandeur A.C. _____ a payé le 12 octobre 2006. Il n'est pas établi que les travaux complémentaires de 3'000 fr. auraient été commandés avec l'accord du maître de l'ouvrage ou du moins que la défenderesse aurait émis l'arrêté de compte dont le prix dépassait le prix approuvé par le demandeur avec l'accord de celui-ci.

La facture finale d'G. _____ Sàrl telle qu'approuvée par la direction des travaux s'élevait à 215'850 francs. Il n'est pas établi que les travaux complémentaires à hauteur de 3'700 fr. auraient été commandés avec l'accord du maître de l'ouvrage ou du moins que la défenderesse

aurait émis l'arrêté de compte final dont le prix dépassait le prix approuvé par le demandeur avec l'accord de celui-ci.

57. Par courrier du 25 septembre 2006, le défendeur a indiqué au demandeur B.C. _____ ce qui suit :

"En réponse à votre courrier du 5 septembre, je m'étonne que vous réagissiez ainsi et tardivement, sur l'exécution des stores installés sur votre immeuble depuis février 2006.

(...)

Il n'a jamais été question entre nous, d'installer un «système de sécurité».

Aucun store n'assure l'anti-effraction. Même les blocages mentionnés dans le courrier ci-joint de N. _____ SA du 20 septembre, ne résistent pas longtemps à une volonté d'effraction. Installé sur une récente promotion en PPE à la demande de certains copropriétaires, nous avons convenu de son inefficacité. Seuls les volets roulants spéciaux à lames doubles, parois remplies de mousse polyuréthane et système de verrouillage, permettent un retardement à l'effraction.

Cette exécution onéreuse s'installe parfois pour des villas mais ne fait pas partie de l'équipement standard des immeubles locatifs. Il est clair qu'ils n'entraient pas dans notre budget.

Les stores à lamelles sont largement utilisés, car ils solutionnent économiquement à la fois, la protection solaire avec réglage de la lumière, l'obscurcissement et l'abri des regards indiscrets.

Cependant, beaucoup renoncent même aux stores à lamelles et volets à rouleau, comme les 2 villas ayant obtenu la récente distinction romande d'architecture, largement diffusée dans la presse.

Les assureurs ne demandent aucune protection particulière au rez-de-chaussée par rapport aux étages, même avec de simples vitrages, alors qu'ils considèrent bien meilleur les verres isolants tels que ceux qui équipent nos immeubles. Pour bénéficier d'un rabais spécial sur l'assurance ménage, il faut s'équiper de vitrage blindé, barreaux ou alarme. Par contre, stores à lamelles, volets traditionnels ou roulants, n'ont guère leur faveur, n'étant par nature pas systématiquement fermés.

Les clôtures de 1 m de haut ne sauraient non plus constituer une entrave efficace à une volonté d'effraction.

Nous y avons renoncé comme toutes les autres résidences du [...] pourtant en PPE, autant pour des raisons esthétiques et d'harmonie par rapport au voisinage, qu'en respect des règles régissant les forêts jusqu'à une distance de 10 m de la lisière.

Je conteste donc énergiquement toute erreur de conception à cet égard."

Dans une lettre annexée à ce courrier, N. _____ SA a confirmé ce qui suit :

"(...) les stores de type Lamisol 70, posés dans cet immeuble prévu pour la location, correspondent bien pour ce genre de construction, ayant le meilleur rapport qualité/prix.

On peut, en plus-value, insérer des blocages sur les lames finales, mais ceci a plus un effet dissuasif qu'une véritable résistance à l'effraction".

Le 28 septembre 2006, la défenderesse a établi une récapitulation des travaux d'infra et superstructure, comprenant notamment les travaux exécutés par J. _____ SA. Le demandeur B.C. _____ a renvoyé ce document par fax du 5 octobre 2006 au défendeur, muni d'une annotation manuscrite précisant que la route d'accès était une partie commune et que la répartition de son coût devait être faite par moitié, à l'exception de panneaux d'interdiction de parquer avec mention privé, à la charge du demandeur A.C. _____.

Par courrier du 29 septembre 2006, le demandeur B.C. _____ a indiqué au défendeur qu'il lui était impossible de verser les paiements sollicités sans être en possession du décompte final de l'ouvrage.

Le même jour, la défenderesse a établi un décompte final des travaux indiquant un coût total de l'opération de 8'076'915 fr. 50. Ce décompte a été remis au demandeur B.C. _____ pour information.

Le 5 octobre 2006, le demandeur B.C. _____ a donné son accord pour exécuter un traitement des efflorescences sur l'ensemble des volées d'escalier des immeubles A4 Ouest et A5.

Le 6 octobre 2006, W. _____ SA a signé un arrêté de compte établi par la défenderesse indiquant pour les travaux des escaliers en bois un montant total selon facture de 27'600 francs. Il n'est pas établi que les travaux complémentaires à hauteur de 2'750 fr. auraient été commandés

avec l'accord du maître de l'ouvrage, ou du moins que la défenderesse aurait émis ce document dont le prix dépassait le prix approuvé par le demandeur avec l'accord de celui-ci.

Selon une récapitulation des factures établie le 16 octobre 2006, [...] a facturé pour les nettoyages du bâtiment une somme de 66'395 fr., que la défenderesse a approuvé.

Le 16 octobre 2006, [...] a établi une facture d'un montant de 7'150 fr. pour la plantation de haies de lauriers et la transplantation de divers arbustes. Ces coûts sont conformes aux prestations.

Le 18 octobre 2006, J. _____ SA a émis deux factures, indiquant respectivement comme maître de l'ouvrage le demandeur A.C. _____ et le défendeur, pour les travaux d'aménagements extérieurs, en particulier les travaux d'abaissement de la route nord, secteurs est et ouest.

Le 25 octobre 2006, M. _____ SA a signé un arrêté de compte établi par la défenderesse indiquant pour les travaux de gypserie et peinture un montant total selon facture de 528'000 francs. Il n'est pas établi que les travaux complémentaires à hauteur de 137'000 fr. auraient été commandés avec l'accord du maître de l'ouvrage, ou du moins que la défenderesse aurait émis ce document dont le prix dépassait le prix approuvé par le demandeur avec l'accord de celui-ci.

Par courrier du 27 octobre 2006, les demandeurs ont prié le défendeur de terminer les travaux de malfaçons et de retouches et se sont également réservés le droit de lui réclamer le montant de 315'453 fr., correspondant aux travaux commandés sans leur accord et payés aux entreprises pour ne pas les prêter. Etaient annexée à ce courrier une version complétée et corrigée le 25 octobre 2006 du décompte final des travaux établi le 29 septembre 2006 par le défendeur, dans lequel figuraient les devis complémentaires admis et les montants facturés sans accord. Les factures d' [...] pour des fournitures diverses d'un montant de

633 fr. 55 et de [...] pour des bennes de chantier d'un montant de 7'854 fr. ont été admises par le demandeur B.C._____.

Le 31 octobre 2006, F._____ & Cie a signé un arrêté de compte établi par la défenderesse indiquant pour les travaux de menuiserie générale un montant total selon facture de 179'000 francs. Il n'est pas établi que les travaux complémentaires à hauteur de 10'000 fr. auraient été commandés avec l'accord du maître de l'ouvrage, ou du moins que la défenderesse aurait émis ce décompte dont le prix dépassait le prix approuvé par le demandeur avec l'accord de celui-ci.

Le 1^{er} novembre 2006, V._____ SA a signé un arrêté de compte établi par la défenderesse indiquant pour les travaux de maçonnerie et béton armé un montant total selon facture de 1'656'700 francs. Selon un décompte établi par le demandeur B.C._____, des acomptes pour un montant de 1'657'200 fr. ont été payés, soit une somme de 500 fr. versée en trop.

Le 2 novembre 2006, B._____ SA a signé un arrêté de compte établi par la défenderesse indiquant pour les travaux de fenêtres PVC un montant total selon facture de 148'000 francs. Il n'est pas établi que les travaux complémentaires ou le dépassement du forfait à concurrence de 8'000 fr. auraient été approuvés par le maître de l'ouvrage.

Les escaliers des immeubles A3, A4 et A5 ont fait l'objet d'un traitement hydro-oléo (type Ardisol). Il n'est pas établi que les demandeurs se soient acquittés de la facture d'un montant de 3'007 fr. 40 établie le 12 novembre 2006 par [...] pour ce traitement.

Le 13 novembre 2006, Y._____ SA a signé un arrêté de compte établi par la défenderesse indiquant pour les installations électriques un montant total selon facture de 291'000 francs. Cet arrêté de compte comprenait une facture de 9'451 fr., qui portait notamment sur des travaux de déplacements des interrupteurs et prises ménagères. Il n'est pas établi que les travaux complémentaires correspondant à 4'259 fr.

(recte 12'860 fr.) auraient été commandés avec l'accord du maître de l'ouvrage ou du moins que la défenderesse aurait émis ce décompte dont le prix dépassait le prix approuvé par le demandeur avec l'accord de celui-ci. Les plans d'installations électriques des cuisines avaient été soumis aux demandeurs avant exécution. Les demandeurs ont toutefois requis des compléments et modifications des prises électriques, qui ont été exécutés. Un déplacement d'interrupteur et de prises a été jugé opportun, de même que la pose d'une prise triple complémentaire dans la cuisine.

Le 14 novembre 2006, J. _____ SA a signé un arrêté de compte établi par la défenderesse indiquant pour les travaux d'infra et superstructures un montant total selon facture de 190'000 francs. Il n'est pas établi que les travaux complémentaires correspondant à 65'750 fr. auraient été commandés avec l'accord du maître de l'ouvrage ou du moins que la défenderesse aurait émis ce document dont le prix dépassait le prix approuvé par le demandeur avec l'accord de celui-ci.

Par courrier du 14 novembre 2006 adressé au défendeur, les demandeurs ont accusé réception de l'ordre de paiement du 9 novembre 2006 concernant V. _____ SA, accompagné de l'arrêté de compte qui tenait compte d'un montant de 41'200 fr., correspondant à des travaux commandés sans leur accord. Ils ont alors indiqué au défendeur qu'ils maintenaient leurs droits de réserve à l'égard du montant de 123'000 fr. versé à l'entreprise V. _____ SA pour ne pas la préteriter.

Un procès-verbal de la séance du 15 novembre 2006 concernant les préfabriqués béton a été établi par la défenderesse.

Le 17 novembre 2006, H. _____ SA a signé un arrêté de compte établi par la défenderesse indiquant pour les travaux d'étanchéités souples un montant total selon facture de 71'500 francs. Il n'est pas établi que les travaux complémentaires correspondant à 5'500 fr. auraient été commandés avec l'accord du maître de l'ouvrage ou du moins que la défenderesse aurait émis ce document dont le prix dépassait le prix approuvé par le demandeur avec l'accord de celui-ci.

58. Par courrier du 20 novembre 2006, le demandeur B.C._____ a informé le défendeur qu'au nom du demandeur A.C._____, il refusait les travaux tels qu'exécutés sur les escaliers. Les demandeurs ont exigé une réfection des escaliers. Le demandeur B.C._____ a indiqué que lors d'une entrevue le 5 octobre 2006 avec [...], il avait insisté sur le fait que l'exécution devait correspondre du point de vue de la texture et de la couleur à l'échantillon d'origine et que celui-ci lui avait confirmé que l'exécution des travaux de remise en état "allait correspondre à un ton près à l'échantillon". Durant l'année 2004, le demandeur B.C._____ s'était rallié à la solution voulue par le défendeur, soit celle consistant à utiliser le matériau effectivement posé. Il n'a jamais mentionné qu'il voulait des escaliers en béton brut, dont il n'aurait d'ailleurs jamais accepté l'aspect.

Par courrier du 22 novembre 2006, le défendeur a indiqué aux demandeurs ce qui suit :

"Je relève que j'ai largement effectué cette prestation de calculation du *devis général*, alors que je ne suis pas rémunéré pour ce poste qui est une prestation B.C._____, selon mon mandat signé par vous le 14.01.2004.

Je rappelle également qu'à votre demande, les soumissions ont été établies sans marge de quantité et sans régie, contrairement à la pratique, les incluant pour couvrir les travaux imprévus et décidés en cours d'exécution.

N'oubliez pas que j'avais accepté cette méthode à condition de disposer de postes de réserve.

(...)

Il n'a jamais été question entre nous d'une adjudication à forfait, type entreprise générale.

Je rappelle aussi toutes les améliorations apportées en cours d'ouvrage, avec votre accord, au vu des adjudications favorables."

Le 28 novembre 2006, le défendeur a adressé aux demandeurs la lettre suivante :

"Votre courrier du 20 novembre 2006 :

Etaients aussi présents à la séance du 15 novembre : MM. [...], soustraitant [...] et [...], [...].

- 1) L'échantillon d'origine ne constituait plus la référence.
Votre accord du 5 octobre a été donné sur la marche test, devant laquelle vous vous êtes entendu avec mon collaborateur, M. [...] (cf PV séance préfabriqués du 15.11.2006).
- 2) Nous prenons note que vous admettez à présent avoir rencontré M. [...] le 5 octobre dernier, contrairement à vos dires en séance le 15 novembre dernier, rapportés dans le PV du 21 septembre 2006 (contresigné par les 3 entreprises présentes).
M. [...] me certifie que c'est bien sur la marche que vous avez accepté la teinte et aspect présenté. Sans cet accord, pour nous sans équivoque, jamais je n'aurais fait entreprendre le travail chez vous.
Durant tous les travaux de réfection, l'échantillon d'origine est resté sous une volée d'escalier au sous-sol, il était donc disponible en tous temps. Le 5 octobre il n'était pas dans un local fermé inaccessible.
M. [...] a donné son assurance que l'exécution de vos volées allait être entreprise de la même manière que pour la marche test présentée et c'est à cette condition que vous avez donné votre accord.
- 3) Vos photos ne restituent pas la différence de teinte, bien moindre en réalité (cf notre constat photographique contradictoire du 24.11.2006).
- 4) C'est bien avec moi que M. [...] a mis au point les travaux de remise en état, pour lequel je vous ai envoyé les 2 premiers PV, qu'ensuite vous ne désiriez plus recevoir. J'aurais souhaité que vous participiez à ces recherches.
- 5) Je conteste une rupture d'harmonie. Jamais un carrelage et un simili peuvent être semblables, si bien qu'il vaut mieux marquer la différence.
La teinte foncée correspond à ma proposition d'origine, d'ailleurs annoncée dans mon fax du 30 juin 2004, proposant un simili noir.
Sur le constat photographique, vous pouvez comparer avec des photos des escaliers livrés sur le chantier en automne 2004 et restés en dépôt à l'extérieur plusieurs semaines.
Ils sont très foncés et proches du résultat d'aujourd'hui, comme le prouve un éclat du préfabriqué conservé au bureau. Ils n'ont pas été contestés par vous-même à l'époque.
- 6) M. [...] a préconisé 2 couches d'Imlar (ce n'est pas une erreur selon lui). La première couche a été appliquée à l'atelier comme protection de chantier, la 2^{ème} qui aurait dû être faite avant la mise en service, n'a pas été exécutée. La première a été éliminée par ponçage.
Comme protection du préfabriqué, un traitement hydro-oléofuge type Ardisol a été appliqué résistant bien au trafic.
- 7) Je ne vous ai pas quasiment imposé ce choix, mais je vous ai convaincu.

Lorsque vous avez proposé une exécution différente, je l'ai exécutée sans discuter (division et portes coulissantes des séjours du rez par exemple).

Je rappelle que le supplément de Frs. 54600.— est par rapport à un béton standard, pour couvrir le choix des agrégats, les teintages, polissages et traitement de surface Imlar (voir avenant du 31.0.2005 signé).

Cette exécution était plus économique et mieux adaptée à un escalier tournant que du carrelage.

Votre courrier du 23 novembre 2006 :

1) Le PV ne fait que rappeler ce qui a été dit et entendu par plusieurs personnes qui l'on bien confirmé.

2) + 3) Evidemment qu'avant le 5 octobre la référence était pour vous l'échantillon, mais plus depuis cette séance.

Je rappelle que cet échantillon a traîné sur le chantier et servi à différents essais, perdant ainsi sa valeur de référence.

Le programme des travaux de réfection sur vos escaliers vous a été communiqué le 4 octobre, confirmé le 12 octobre.

Pourquoi n'avez-vous pas réagi durant les 3 semaines environ de travaux, du 17 octobre au 9 novembre ?

Suite aux nombreux autres essais pratiqués moins satisfaisants, j'ai accepté chez moi cette réfection, qui a bien fait disparaître les taches blanches, rhabiliages, marques des douilles, etc.

Vous demandez une proposition :

- Un nouveau traitement par ponçage risque de faire plus de mal que de bien, en faisant ressortir des défauts, il est déconseillé sauf si vous en partagez le risque.

- Sans reconnaître de faute, une bonification de Frs. 10'000.— vous est proposée en alternative."

Par courrier du 4 décembre 2006, le conseil du demandeur A.C. _____ a mis en demeure la défenderesse de verser le montant de 359'841 fr., correspondant au dommage subi par celui-ci à la suite des travaux engagés sans son accord, dans les dix jours suivant réception du courrier.

Le 11 décembre 2006, la défenderesse a établi le document suivant :

" [...] A4 OUEST ET A5
Route [...] - [...]

Litige : A.C. _____ contre T. _____ SA

A. COUT DE L'OUVRAGE

Le budget a été défini avant les travaux sur les bases suivantes :

- | | | |
|---|--|----------------------|
| 1 | Les études financières préliminaires n° 2 de M. B.C._____ du 27.11.2001 :
17'700'000.- x ½ = | Frs. 8'850'000.
- |
| 2 | Le plan financier n° 4 du 10.09.2002 affiné avec la régie + banque, estimation selon simplification, établi par M. B.C._____ | Frs. 9'000'000.
- |
| 3 | Le plan financier n° 5 du 05.11.2002 établi par M. B.C._____, reprenant comme coût de l'opération | Frs. 9'000'000.
- |
| 4 | Le plan financier architectes n° 4 du 19.09.2002, CFC 0 à 6 | Frs. 9'000'000.
- |
| 5 | Le plan financier sommaire n° 4 de l'architecte du 23.10.2002 :
Frs. 18'000'000.- x ½ =
qui a servi de base au crédit de construction, tant de M. B.C._____ que de M. X._____. | Frs. 9'000'000.
- |
| 6 | Le coût inscrit à la demande de permis de construire, CFC 2 seul | Frs. 7'100'000.
- |
| 7 | Le devis général détaillé avant travaux du 01.04.2004 | Frs. 8'612'595.
- |
| 8 | Durant le chantier, des contrôles du coût détaillés, ont été faits et transmis régulièrement à M. B.C._____ | |

Date DG	CFC 289 : Divers et imprévus Réserve pour choix	Total
14.07.2004	5% 339'977.50	Frs. 8'650'000.-
19.07.2004	accusé de réception de M. B.C._____ et accord sur envoi du 14.07.2004	
08.09.2004	333'206.-	Frs. 8'618'056.-
25.02.2005	388'219.-	Frs. 8'597'786.-
21.02.2006	290'929.-	Frs. 8'581'185.-
08.05.2006	65'552.-	Frs. 8'504'000.-
12.2006	Décompte final en cours	Frs.

		8'433'466.-
--	--	-------------

Le budget a non seulement été respecté, mais à chaque pointage, le coût total a pu être réduit (de 6,3 % sur 2./3./4. et 2% sur 6.).

Le CFC 289 : Divers et imprévus, réserve pour choix, a permis d'améliorer des choix, de procéder à des travaux supplémentaires et absorber des imprévus.

D'un commun accord, tout au long du chantier, des améliorations ont été apportées à l'ouvrage.

Le Leitmotiv de M. B.C._____, était que des plus-values pouvaient être acceptées, pour autant que l'on reste dans le budget. Jamais une volonté de réduire le budget n'a été affirmée (voir notamment son courrier du 15.12.2003).

B. ADJUDICATION - FACTURATION

A la demande de M. B.C._____, les soumissions ont été établies sans marge sur les quantités et sans régies additionnées, contrairement à la pratique habituelle.

Sur cette base, les adjudications ont été passées à forfait.

L'architecte a admis cette méthode, pour autant que soit introduit le poste CFC 289 : Divers et imprévus, ce qui fut fait.

Contractuellement, les entreprises ont facturé en plus du forfait, les modifications évidentes d'exécution et travaux supplémentaires hors forfait.

Toutes les revendications d'entreprise ont été analysées et corrigées avant acceptation. M. X._____ étant concerné au même titre que M. B.C._____ par ces coûts, le contrôle a été fait avec rigueur.

C. DECOMPTE DE M. B.C._____ DU 27.10.2006

Le coût admis par M. B.C._____, ne comporte que les adjudications à forfait plus les devis signés par lui, comme s'il s'était agit d'un contrat d'entreprise générale. Celle-ci aurait inclus dans son offre forfaitaire des risques et bénéfices (ce qui n'est pas le cas dans notre affaire), mais aurait dû en contrepartie, assumer les dépassements d'elle-même et de ses sous-traitants.

En réalité, il s'agit d'un contrat de mandat d'architecte, dans lequel interviennent les différences sur métrés, exécution, etc. au décompte final.

M. B.C._____ n'admet comme travaux complémentaires, que ceux qui ont fait l'objet d'un devis d'entreprise qu'il a signé à l'exclusion de :

- Devis de l'architecte, même s'il les a signés pour accord.
Exemple : devis estimatif du 04.07.2005 pour création d'un couvert sur terrasse combles axes 6-8-12, total des 9 postes CFC détaillés : Frs. 23'500.-, signé B.C._____ le 04.07.2005.

- protocoles.
- Exécutions convenues en séances avec le MO, mais non
 - Travaux supplémentaires signalés dans les PV de chantier.
 - Les écarts sur métrés.

Tous les travaux complémentaires étaient nécessaires, ils contribuent à la qualité de l'ouvrage. M. A.C. _____ n'a contesté l'utilité d'aucun de ces travaux. Ayant suivi régulièrement le chantier, il les connaissait.

Le coût contesté de Frs. 359'841.- est analysé poste par poste et justifié dans le document ci-joint.

D. MATERIAUX

1. Carrelage des paliers des cages d'escaliers au rez-de-chaussée :

Voir réponse de l'architecte à M. B.C. _____ du 18 juillet 2006 ci-jointe.

La réaction de M. B.C. _____ étant tardive, puisque la pose de ces carrelages a débuté durant la semaine du 27 février au 3 mars 2006, soit 18 semaines avant sa réaction du 6 juillet 2006, survenue après l'entrée des locataires.

S'il avait réagi immédiatement, le remplacement aurait pu se faire facilement, alors qu'aujourd'hui il faudrait faire des travaux importants dans un immeuble en service et aux dernières nouvelles, le carrelage ne se fabrique plus dans ce format.

Le matériau du carrelage 30/30 et 30/60 cm est le même du même fabricant.

Selon convention réglant les honoraires d'architectes, M. B.C. _____ s'est réservé la prestation 4.4 : Direction architecturale (5%). Il avait dès lors notamment la tâche de «supervision et contrôle de la concordance de l'exécution avec la conception architecturale de base», prestation à effectuer régulièrement en cours d'exécution, ce qui n'a pas été le cas pour ce carrelage notamment.

2. Séparations et revêtements des balcons

contestée. Voir réponse de l'architecte du 24 mars 2006 par LSI, non

Choix des matériaux :

- Les séparations des balcons ont fait l'objet de plans d'exécution, qui vous ont été commentés lors de la présentation des plans de serrurerie.

Le matériau proposé y figure clairement, l'Argolit compact 12 mm.

- *Prévu initialement au budget en résine synthétique, c'est d'un commun accord que nous l'avons remplacé par du carrelage en mosaïque 2 x 2 cm, pour éviter les coupes diagonales. Ce choix de matériau a fait l'objet de mon courrier du 18 octobre*

2005 et signé pour accord par vous sur FAX. Seule la couleur ne vous a pas été présentée, mais admise par M. A.C. _____ lors de notre téléphone du 29 mars 2006 à 14h30, au cours duquel il a également accepté les petits fours micro-ondes tels qu'ajoutés.

J'ajoute que la couleur du carrelage mosaïque est un ocre-jaune passe-partout, en harmonie avec le parquet chêne du séjour attenant.

Aucun locataire n'a critiqué ces exécutions.

3. Stores à lamelles au rez-de-chaussée :

Voir réponse de l'architecte du 25 septembre 2006, non contestée par M. B.C. _____.

4. Clôtures côté nord des immeubles :

L'architecte n'a jamais imaginé une clôture côté nord, son client ne l'a pas demandé avant la réception des travaux du 15.05.2006.

Descriptif de la construction :

Il prévoit la clôture des jardins privatifs en treillis et haie avec 1 portail par jardin.

Sur les plans correspondants (enquête publique), les jardins privatifs sont mentionnés côté sud mais pas au nord.

Soumissions et plans d'exécution :

Aucune clôture prévue côté nord.

Aucune des autres [...], pourtant en PPE, n'a clôturé côté forêt tant pour des raisons d'esthétique, qu'en respect des règles régissant les forêts. En effet, ces jardins se trouvent à moins de 10 mètres de la lisière de forêt, où il est interdit notamment de clôturer.

Si M. B.C. _____ veut clôturer, qu'il le fasse à ses risques en rupture avec tous ses voisins.

5. Aspect des escaliers :

Voir PV de réception des préfabriqués béton du 15 novembre 2006 et lettre de l'architecte du 28 novembre 2006.

C'est le seul point où il y a défaut constaté et reconnu de l'entreprise.

C'est un problème relevant de la responsabilité de l'entreprise, celle de l'architecte n'est pas engagée jusqu'à preuve du contraire.

L'architecte a fait procéder à des retouches qui lui conviennent, il est aussi concerné comme propriétaire.

M. B.C._____ avait accepté la réfection proposée, puis fait preuve de mauvaise foi."

59. En date du 13 décembre 2006, la défenderesse a adressé au demandeur A.C._____ une note d'honoraires complémentaire pour les prestations complémentaires du devis général et de la direction architecturale de 80'220 fr., TVA comprise.

Le 14 décembre 2006, la défenderesse a établi un devis général après adjudications, tenant compte des avenants et devis complémentaires. Ce devis estimatif a été remis au demandeur B.C._____ pour information.

Le 15 décembre 2006, la défenderesse a adressé au demandeur B.C._____ une note principale d'honoraires d'architectes d'un montant forfaitaire de 570'000 fr., sous déduction de quatre acomptes à hauteur de 499'200 fr., laissant un solde de 70'800 fr., TVA comprise. Ce document ne faisait pas référence à la note d'honoraires d'architectes complémentaire du 13 décembre 2006. Il n'est pas établi que ce solde ait été réglé par le demandeur A.C._____.

60. Du 22 décembre 2006 au 22 mai 2007, le conseil des défendeurs a contesté, dans différents courriers, les prétentions des demandeurs.

61. Le 9 janvier 2007, le demandeur B.C._____ a fait notifier au défendeur un commandement de payer, poursuite n° [...], de l'Office des poursuites de Nyon-Rolle pour les montants de 60'000 fr., plus intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} août 2006 et de 5'000 fr., sans intérêt, qui indiquait comme cause de l'obligation : "1) Convention de mandat de promotion et de vente du 14 janvier 2004 et lettre de Me [...] à M. X._____ du 4 décembre 2006. 2) Frais de recouvrement selon l'art. 106 CO". Le défendeur y a fait opposition totale.

Le 12 février 2007 a été établi un commandement de payer, poursuite n° [...], de l'Office des poursuites de Genève, indiquant comme créancier, la défenderesse, et comme débiteur, le demandeur B.C._____, pour un montant de 151'020 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 20 décembre 2006. Il indiquait comme cause de la créance : "Note d'honoraires et note complémentaire de la créancière du 20 décembre 2006 impayées".

Le 13 février 2007, le défendeur a fait notifier au demandeur B.C._____ un commandement de payer, poursuite n° [...], de l'Office des poursuites de Genève, d'un montant de 120'000 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 1^{er} janvier 2005. Le commandement de payer indiquait comme cause de la créance : "Restitution des acomptes indus selon convention du 14.1.04". Le demandeur B.C._____ y a formé opposition totale. Il n'est pas établi que dans ce document, le défendeur aurait allégué un motif d'annulation ou que le défendeur aurait jamais fait connaître un tel motif au demandeur B.C._____.

62. Le 19 février 2007, la défenderesse a établi un document intitulé "Évolution du devis estimatif jusqu'au coût définitif", indiquant un montant total des coûts de construction de 8'535'711 fr. 60 au 14 février 2007.

Le même jour, elle a établi un document intitulé "Évolution du devis général par CFC", indiquant les dates d'envoi, d'accusé de réception et de retour des devis. Il ressort de ce document que le coût total a été réduit de plusieurs centaines de milliers de francs.

Le 20 février 2007, les défendeurs ont établi un autre tableau portant sur l'évolution du devis général par CFC, dont la teneur est la suivante :

"" [...] A [...] BATIMENT PPTTE [...]
[...] A4 Est et A5 Parcelle [...]

EVOLUTION DU DEVIS GENERAL PAR CFC

	Emetteur + date émission	Date envoi à [...] acc. récep.	CFC 0 Terrain	CFC 2 Bâtiment	Dont CFC 289 Divers et imprévus	CFC 4 Aménagements extérieurs	CFC 5 Frais secondaires et promotionnelles	CFC 6 Réserves	Total	Parcelle
1	B.C. _____ _27.11.2 001		1'362'000. 00 681'000.00	14'076'000 .00 7'038'000. 00	voir CFC 6 "	454'000.00 227'000.00	1'608'000.00 804'000.00	200'000. 00 100'000. 00	17'700'000 .00 8'850'000. 00	895+4 092 895
5	T. _____ SA23.10. 2002	Acc. récep. 05.11.2002	1'355'000. 00 677'500.00	14'720'000 .00 7'360'000. 00	voir CFC 6 "	600'000.00 300'000.00	985'000.00 492'500.00	340'000. 00 170'000. 00	18'000'000 .00 9'000'000. 00	895+4 092 895
7	B.C. _____ _28.10.2 003		677'3000.0 0	7'360'100. 00	Voir CFC 6	300'000.00	515'000.00	147'600. 00	9'000'000. 00	895
8	T. _____ SA 30.04.20 04	30.04.2004 10.05.2004	1'357'000. 00 678'500.00	14'764'920 .00 7'249'960. 00	288'920. 00 144'460. 00	565'000.00 282'500.00	1'245'000.00 710'000.00	voir CFC 289 "	17'931'920 .00 8'920'960. 00	895+4 092 895
9	T. _____ SA05.07. 2004		678'500.00	7'029'833. 80	333'206. 40	292'500.00	705'895.00	voir CFC 289	8'706'728. 80	895
10	T. _____ SA 14.07.20 04	Envoi le 14.07.2004	678'500.00	6'973'105. 00	339'977. 50	292'500.00	705'895.00	voir CFC 289	8'650'000. 00	895
11	T. _____ SA25.02. 2005	Acc. récep. 29.03.2005	693'500.00	6'846'500. 00	388'219. 60	373'500.00	718'395.00	voir CFC 289	8'631'895. 00	895
12	T. _____ SA21.02. 2006	Retour corrigé 08.03.2006	693'500.00	6'846'500. 00	290'929. 60	373'500.00	718'395.00	voir CFC 289	8'581'895. 00	895
13	T. _____ SA 08.05.20 06	Envoi le 12.05.2006	707'295.00	6'784'235. 00	63'552.5 0	294'892.00	716'853.70	voir CFC 289	8'504'175. 00	895
14	T. _____ SA29.09. 2006	Acc. récep. 25.10.2006	709'570.00	6'776'225. 25	-	344'060.00	608'060.25	voir CFC 289	8'437'915. 50	895
15	T. _____ SA Déc. Final du 20.02.07		709'570.00	6'865'068. 90	-	340'060.00	619'936.70	-	8'534'635. 60	895

Le 20 février 2007, la défenderesse a établi un décompte final des travaux, indiquant un coût total de l'opération de 8'535'711 fr. 60. Selon un autre décompte final des travaux établi le même jour par la défenderesse, le coût de construction de l'immeuble du demandeur A.C. _____ a été arrêté à 8'534'635 fr. 60 pour l'ensemble des coûts et non pour le seul CFC 2. Ce coût final comprenait ainsi les CFC 0 (terrain), CFC 2 (bâtiments), CFC 4 (aménagements extérieurs) et CFC 5 (frais secondaires).

Les demandeurs avaient un souci constant de maîtriser les coûts. Il n'est toutefois pas établi qu'à un moment, les demandeurs auraient requis de réduire le coût global de la construction de l'immeuble par rapport au budget. En définitive, les demandeurs ont reconnu que les "plans financiers des défendeurs n'ont pas été dépassés".

63. Par courriers du 13 mars 2007, la défenderesse a invité B._____SA, H._____SA et Y._____SA, ayant encore des soldes restés impayés, à s'adresser directement aux demandeurs.

Le demandeur s'est acquitté de l'entier des prétentions des diverses entreprises à l'exception d'un reliquat encore dû à l'entreprise [...] de 13'800 francs.

64. Le 16 avril 2007, la défenderesse a fait notifier au demandeur A.C._____ un commandement de payer, n° [...], de l'Office des poursuites de Nyon-Rolle pour un montant de 151'020 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 20 décembre 2006, qui indiquait comme cause de la créance : "Note d'honoraires et note complémentaire de la créancière du 20 décembre 2006.", soit le solde de la note d'honoraires principale et le montant de la note d'honoraires complémentaire. Le demandeur A.C._____ y a fait opposition totale.

Le 26 juillet 2007, un procès-verbal de la vérification des travaux d'aménagement des places de stationnement en pavés gazon a été établi par la défenderesse.

65. Par lettre du 3 septembre 2007 adressé au défendeur, le demandeur B.C._____ a indiqué qu'il venait d'apprendre par courrier du 31 août 2007 de [...] qu'une nouvelle infiltration d'eau dans le sous-sol des immeubles s'était produite et que le local à citerne était inondé de 3 à 4 cm d'eau.

66. Le 20 septembre 2007, le demandeur A.C._____ a fait notifier à la défenderesse un commandement de payer, poursuite n° [...], de l'Office des poursuites de Nyon-Rolle pour un montant de 650'000 fr., plus intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} décembre 2006 et de 7'500 fr., sans intérêt, qui indiquait comme cause de l'obligation : "1) Dommages et intérêts pour mauvaise exécution du contrat d'architecte des 17 novembre 2003 et 14 janvier 2004 entre X._____ et A.C._____, représenté par B.C._____, réduction des honoraires d'architecte; répétition d'indus. 2) Frais de recouvrement selon l'art. 106 CO". La défenderesse y a formé opposition totale.

67. Le 15 novembre 2007, J._____SA a adressé à la défenderesse le courrier suivant :

"Suite à votre demande, nous avons procédé au contrôle d'étanchéité du local citerne de l'immeuble cité en référence du côté «B.C._____», pour lequel nous vous avons déjà transmis un courrier le 12 octobre dernier.

Ces contrôles ont été effectués régulièrement jusqu'à fin octobre et, de ce fait, nous pouvons vous confirmer que nous n'avons constaté aucune arrivée d'eau dans ce local, ni par les murs ni par le sol.

Toutefois, nous avons remarqué qu'un tuyau de nettoyage en caoutchouc se trouve à proximité du portillon. Il est probable qu'il ait été utilisé à mauvais escient et qu'il soit la cause de l'arrivée d'eau dans le local."

Le 10 décembre 2007, [...] et [...], avocats, ont établi deux notes de frais et honoraires intermédiaires pour l'activité du 30 novembre 2006 au 15 octobre 2007 de respectivement 22'855 fr. pour le demandeur A.C._____ et 8'877 fr. pour le demandeur B.C._____.

68. A plusieurs reprises, le demandeur B.C._____ ou la régie [...] notamment par courriers des 9 et 23 janvier 2008, a interpellé la défenderesse au sujet d'infiltrations d'eau dans le sous-sol du bâtiment.

Les fissures à l'origine de cette infiltration n'empêchaient pas l'utilisation du local des containers.

La défenderesse invoque également des exigences techniques ou légales. Le 29 janvier 2008, elle a établi le document suivant :

Dans un courrier du 11 février 2008, l'ingénieur civil [...], qui était l'un des mandataires des demandeurs, a relevé que depuis sa précédente visite et son courrier du 1^{er} novembre 2005, les fissures dans les locaux des containers des deux groupes d'immeubles n'étaient pas plus nombreuses mais étaient plus visibles par les efflorescences de salpêtre, entraînées par les infiltrations d'eau. Il a estimé prématuré de réaliser des travaux de réfection et a recommandé de patienter jusqu'à ce que les mouvements se soient stabilisés et les tensions dans le béton équilibrées.

69. Le 7 mars 2008, l'avocat [...] a adressé à la défenderesse une note d'honoraires pour ses interventions, notamment l'examen du dossier, des correspondances, la préparation et l'envoi de réquisitions de poursuites à l'Office de Nyon-Rolle ainsi qu'une vacation et visite à [...], de 22'144 fr. 10, TVA comprise.

Le 11 mars 2008, le conseil du demandeur A.C._____ a signé, pour son client, deux conventions en faveur respectivement de M._____SA et J._____SA. Le demandeur avait bénéficié de travaux complémentaires de ces deux entreprises qu'il avait refusé de régler dans un premier temps. Ces conventions indiquaient que A.C._____ se

considérerait libre de réclamer à la direction des travaux T._____SA le remboursement du montant faisant l'objet de ces conventions.

70. Par courrier du 20 mai 2008, [...] a confirmé au demandeur A.C._____ que les jardins tant du côté nord que du côté sud de chaque logement étaient à l'usage privatif.

Par courrier du 21 mai 2008, [...] a informé la défenderesse qu'à la suite de sa visite sur place du 13 mai 2008, elle avait constaté que les lumières externes des places de parc présentaient un défaut de fixation sur le socle en béton.

Par lettres des 5 et 27 juin, 5, 16 et 30 septembre 2008 envoyées par le conseil des demandeurs à son conseil, la défenderesse a été mise en demeure de remédier aux défauts d'infiltrations d'eau dans les locaux du sous-sol.

Par courrier du 21 juillet 2008 adressé à la défenderesse, l'ingénieur [...] a relevé, concernant l'état du local des containers, que l'état des fissures et leur nombre n'avait pas évolué, qu'aucune présence d'eau n'avait été constatée et que la résurgence du salpêtre s'était stabilisée. Il a ainsi estimé que la mise en charge des fondations et du terrain s'était faite et que les tensions internes du béton s'étaient équilibrées et l'ouverture des fissures stabilisées.

Dans un courrier du 31 juillet 2008, Y._____SA a relevé que lors de la réception finale des travaux, les luminaires du parking sud étaient scellés et en parfait état de fonctionnement.

Selon un document établi le 28 août 2008 par la défenderesse, le demandeur B.C._____ a refusé de payer les travaux de modification des meubles de cuisine pour y intégrer trois fours à micro-ondes, soit 2'233 francs.

71. Le 15 septembre 2008, le notaire [...] a adressé au demandeur A.C. _____ et au défendeur un projet d'acte de constitution de servitudes concernant les parcelles n^{os} [...] et [...], accompagné de plans y relatifs.

Dans un courrier qu'apparemment leur avocat a adressé au notaire [...] le 29 septembre 2008, les demandeurs ont requis des modifications du projet susmentionné. Il n'est pas établi que les défendeurs auraient fait obstruction à la finalisation des actes de servitudes.

72. En cours d'instance, une expertise a été confiée à [...], architecte EPFZ-SIA, qui a déposé son rapport le 29 novembre 2010. Il en résulte ce qui suit :

a) Remarques générales

L'expert a expliqué que le complexe locatif était constitué de deux corps de bâtiments symétriques et d'un parking souterrain collectif également symétrique dans son plan, à l'exception de la rampe d'accès pour les véhicules, située sur le côté Est, la limite des parcelles traversant le milieu du parking. Il a relevé que contrairement à l'apparence (symétrie, typologie identique dans les deux ailes, etc.), la configuration du projet n'avait pas grandement simplifié l'activité de la défenderesse. Ce complexe formait en effet un tout indissociable, ce qui signifiait que l'une des parties n'était pas simplement la partie "copiée collée" de l'autre. L'expert a précisé qu'il n'y avait que deux étages identiques et que les appartements des derniers niveaux étaient en duplex mansardés, ce qui représentait une difficulté certaine. En outre, la configuration en angle ouvert était une complication notoire par rapport à un immeuble rectiligne. Enfin, il a indiqué que des contrats séparés et une comptabilité distincte ont dû être établis pour chacun des deux maîtres de l'ouvrage.

b) Relations contractuelles, prestations et honoraires

L'expert a indiqué que tant le demandeur B.C. _____ que la défenderesse avaient établi une part d'avant-projet, sans qu'il lui soit possible de déterminer la part effective de chacun. Il a dès lors admis une répartition par moitié.

S'agissant de la direction architecturale (5 % des prestations), l'expert a précisé que cette prestation avait été exécutée par la défenderesse, qui était l'architecte concepteur.

L'expert a expliqué que le devis général, qui était la pièce de référence pour les crédits bancaires, les décisions d'adjudication, la gestion des paiements, le contrôle du coût et le décompte final notamment, était indispensable à la bonne gestion financière d'une opération immobilière telle que celle en litige. Il a indiqué que dans le cas présent, le devis général était utile afin de pouvoir établir les plans d'exécution et les soumissions de la manière la plus précise possible en vue d'adjudications à forfait. Il a confirmé que le devis général (7 % des prestations) avait été établi par la défenderesse. L'expert a toutefois relevé que les documents intitulés "devis général" ne correspondaient pas à celui décrit à l'art. 4.2.5 de la norme SIA 102, puisqu'il manquait le descriptif détaillé, qui n'avait pas été formellement établi selon ce qui aurait été convenu entre les parties. Il a également précisé que le contrôle de l'évolution de ce devis, tel qu'il avait été effectué périodiquement par la défenderesse, répondait à la pratique et aux recommandations du règlement SIA 102.

L'expert a conclu que la défenderesse avait exécuté l'intégralité des prestations d'un mandat complet sauf la moitié de la prestation d'avant-projet (4,5 %), le total des prestations effectuées par la défenderesse étant donc de 95,5 %.

L'expert a relevé que les pièces produites ne faisaient pas ressortir de comportements gravement inhabituels de la part des demandeurs sauf en ce qui concernait la date de confirmation du mandat

d'architecte le 14 janvier 2004 et la date de décision d'adjudication des premiers travaux le 11 mai 2004, qui étaient fort tardives. Il a confirmé que le chantier avait été ouvert le 14 juin 2004 avec diligence, soit très peu de temps après le feu vert donné le 11 mai 2004 par les demandeurs pour les premières adjudications. Ce délai d'un mois pour des entreprises qui devaient engager d'importants moyens, compte tenu de la grandeur de l'ouvrage, était très court.

S'agissant d'un complexe d'un seul tenant, avec deux maîtres de l'ouvrage distincts, le devis d'honoraires du 18 novembre 2002 établi par la défenderesse aurait dû prendre en compte le coût total des deux constructions pour déterminer le taux de base.

Selon les tableaux récapitulatifs mis à la disposition de l'expert par la défenderesse, le total des heures consacrées à la réalisation des deux immeubles était de 14'121.4 heures à la fin des prestations ordinaires jusqu'à la surveillance des travaux de garantie, soit la fin de l'année 2006. Selon l'expert, cela représentait pour la partie des demandeurs 7'060.7 heures. L'expert a indiqué que le tarif horaire de la défenderesse était de 73 fr. 50, alors que le tarif moyen d'un bureau d'architecte en Suisse romande pour un tel mandat pour l'année 2003 était situé entre 120 fr. et 130 francs.

L'expert a confirmé que les prestations de la défenderesse telles que prévues dans le devis d'honoraires d'architecte du 17 novembre 2003 avaient été exécutées conformément aux devoirs de l'architecte. L'expert a indiqué que la note d'honoraires complémentaire du 13 décembre 2006 portait sur les prestations complémentaires de devis général et de direction architecturale exécutées par la défenderesse.

L'expert a estimé que les honoraires de la défenderesse pour la partie relevant des demandeurs devraient être de 674'329 fr. 30, hors TVA, selon la calculation sur la base du règlement SIA 102, édition 1984. Cette calculation ne tenait pas compte des prestations complémentaires découlant du traitement des nombreuses oppositions formulées lors de

l'enquête publique. L'expert a en outre considéré qu'il n'y avait pas eu d'innombrables complications et que le facteur de correction r de 1,05 appliqué dans son calcul couvrait les prestations supplémentaires occasionnées par la double comptabilité.

c) Plans financiers, contrôle des coûts et délais

L'expert a indiqué que les demandeurs avaient souhaité adjudger les travaux à forfait et que dans le cadre d'un travail adjudgé à forfait, il fallait réduire les marges de calculation des quantités de la soumission au strict minimum et supprimer les réserves et les régies. Il a précisé que dans la pratique à quantités variables, qui consistait à établir des métrés contradictoires avec les entreprises au fur et mesure de l'avancement des travaux, les soumissions comportaient des réserves et marges sur les quantités.

L'expert a expliqué que le compte CFC 289 servait à absorber les travaux divers ou imprévus et qu'il a été introduit par la défenderesse dans le devis détaillé du 30 avril 2004 pour un montant de 144'460 fr. et augmenté à 333'206 fr. 40 dans le devis du 5 juillet 2004 intitulé "devis général sur la base des adjudications". L'expert a précisé que ce mode de faire était tout à fait usuel dans une réalisation qui n'était pas à prix global et forfaitaire, ceci même si tout ou partie des diverses adjudications ont été conclues à forfait. Le forfait d'adjudication permet de responsabiliser l'entrepreneur sur son prix et évite de procéder à des métrés contradictoires en cours de chantier. Cependant, le forfait est un prix qui ne compte aucune réserve. Ces réserves, admises couramment à raison de 3 à 5 %, sont regroupées sous le CFC 289 qui sert à "alimenter" progressivement les différents comptes d'entreprise. C'est ainsi que le compte CFC 289 n'apparaît plus dans le décompte final. L'expert a confirmé que le compte CFC 289 n'avait pas servi à "rattraper" des erreurs de conception de l'ouvrage, pour autant qu'il y en ait eu, ni à payer des adjudications complémentaires qui ont été ventilées dans les différents CFC.

L'expert a estimé qu'entre les années 2001 et 2007, le contrôle des coûts de construction effectué tout au long de la réalisation par la défenderesse a été fait périodiquement et avec rigueur. Il a également considéré que la défenderesse avait parfaitement évalué les travaux nécessaires à la construction du demandeur. Selon lui, l'objectif avait été atteint en ce sens que le coût avait été respecté et que le coût final était inférieur au budget. L'expert a constaté que le coût total avait été réduit progressivement à chaque situation et que le budget total avait été respecté. Le coût total pour la réalisation du demandeur a passé de 8'850'000 fr. en automne 2001 à 8'535'711 fr. 60 selon le décompte final du 20 février 2007, ce qui représente une moins-value de 314'288 fr. 40, soit 3.55%. Le coût du bâtiment selon CFC 2 a passé durant la même période de 7'038'000 fr. à 6'866'144 fr. 90, ce qui représente une moins-value de 171'855 fr. 10, soit 2,44 %.

L'expert a indiqué que le devis de l'étude préliminaire n° 2 du 27 novembre 2001 prévoyait pour les travaux d'aménagements extérieurs un montant total de 454'000 fr., soit 227'000 fr. pour la part du demandeur A.C._____. Ce poste n'a pas été réduit par rapport au plan financier sommaire n° 2 établi par la défenderesse le 23 octobre 2002.

L'expert a indiqué que selon le plan financier n° 1 établi le 14 octobre 2003 par le demandeur B.C._____, le budget à disposition de l'architecte était limité à un maximum de 7'660'100 francs. Il a relevé que le montant de 7'360'100 fr., affecté au poste "2 Bâtiment" correspondant au CFC 2 du code des frais de la construction établi par le CRB (Centre de rationalisation du bâtiment), avait été respecté puisque, selon le décompte final, ce poste s'élevait à 6'866'144 fr. 90, soit une diminution de 493'955 fr. 10 (6,7 %). L'expert a précisé que le montant affecté aux aménagements extérieurs avait été dépassé de 40'060 fr. dans le décompte final, principalement consécutivement aux cabanons de jardin et au rabaissement de la route Nord-Ouest.

L'expert a confirmé que la méthode de soumissionnement utilisée par les défendeurs, consistant à procéder à des appels d'offres

avant l'ouverture du chantier pour le gros œuvre et les installations techniques, et à estimer précisément les coûts des autres maîtres d'état, auxquels des soumissions étaient adressées selon un planning "au fur et à mesure des mises au point et des besoins du chantier", était usuelle et conforme aux règles de l'art. Selon l'expert, cette méthode permet de commencer les travaux dans un délai relativement court, à dater de la décision de construire, sans pour autant mettre en péril le contrôle des coûts. L'expert a indiqué que le coût du gros-œuvre et des installations techniques, représentant environ les 2/3 du coût de construction, était ainsi connu à l'ouverture de ce chantier. L'expert a indiqué que, selon un tableau des "dates d'adjudication des travaux pour chaque entreprise et compte prorata" établi par la défenderesse, 58,59 % du coût des travaux étaient adjugés à l'ouverture du chantier le 14 juin 2004, ce qui suffisait pour assurer un contrôle des coûts efficace, et 81,39 % à la fin de l'année 2004. Il y avait encore eu 15,77 % des travaux adjugés courant 2005 et le solde de 1,91 %, concernant principalement les aménagements extérieurs l'avait été au début de l'année 2006. L'expert a indiqué que le chantier avait débuté le 14 juin 2004 par les travaux préparatoires, l'installation de chantier et les terrassements et que les premières adjudications avaient été confirmées à la mi-mai 2004. Il a rappelé une lettre du 8 septembre 2004 du demandeur B.C. _____ qui faisait état de dix-sept adjudications confirmées et d'un nombre à peu près équivalent de contrats non encore établis et a précisé qu'il ne s'agissait pas à proprement parler de retard dans l'organisation et l'avancement du chantier mais correspondait à la méthode de soumission choisie par la défenderesse.

L'expert a indiqué que le planning établi le 6 juillet 2004, soit au tout début des travaux, prévoyant la fin de chantier pour la mi-avril 2006, avait été respecté. Il a précisé que le chantier avait duré vingt-deux mois, ou plus précisément nonante semaines, ce qui était normal pour une réalisation de cette importance. Il eût été peut-être possible de raccourcir ce temps d'exécution d'une ou deux semaines mais cela sans bénéfice financier ou qualitatif particulier. Le procès-verbal de réception du 15 mai 2006 indiquait que les aménagements extérieurs étaient terminés, sans préciser de date. Selon le planning du 6 juillet 2004, ils auraient dû être

terminés le 2 mai 2006. Selon l'expert, entre la confirmation du mandat d'architecte le 14 janvier 2004 et l'ouverture du chantier le 14 juin 2004, il s'est écoulé dans les cinq mois. Même si l'immeuble avait été un simple bloc à étages répétitifs, il était impossible à l'architecte d'étudier l'ensemble de cette réalisation de plus de 14 millions en détail et de préparer les soumissions pour des adjudications à forfait dans un délai si bref. L'expert a confirmé que la chronologie des envois des soumissions était conforme aux exigences et règles en la matière lors des adjudications. L'expert a indiqué que les travaux mentionnés dans les lettres des 7 mai et 3 octobre 2006 des locataires étaient des travaux de finitions, de retouches et de garanties. Il était également fait état de travaux touchant les parties communes et les aménagements extérieurs.

L'expert a relevé que la défenderesse avait l'obligation d'informer son mandant au sujet des adjudications complémentaires et de requérir son autorisation même s'il ne s'agissait pas de montants susceptibles d'avoir des répercussions importantes sur les coûts. Les adjudications sur soumission ont été faites avec l'accord du maître de l'ouvrage et il en a été de même pour une vingtaine d'adjudications complémentaires. Selon la défenderesse, certaines commandes supplémentaires auraient fait l'objet d'accords verbaux ou tacites, ce que conteste le mandant. Le fait de ne pas avoir signé de contrat précisant les devoirs et pouvoirs de l'architecte et la décision de renoncer à établir un descriptif détaillé sont certainement des éléments qui ont causé cette situation. Il y a là un manque de rigueur dans la gestion du dossier qui est aussi bien imputable à l'architecte qu'à son mandant.

Les contrôles des coûts et des délais ont été faits correctement par la défenderesse.

La défenderesse a établi ses propres conditions générales qui complètent la norme SIA 118.

d)Travaux complémentaires, nettoyages et prorata

L'expert a constaté que de nombreuses améliorations avaient été apportées au projet initial compte tenu des adjudications.

L'expert a confirmé que la liste établie par le demandeur B.C._____ dans son document du 27 octobre 2006 correspondait à des travaux complémentaires nécessaires, ayant contribué à l'amélioration de la qualité de l'ouvrage; à des travaux complémentaires que les demandeurs n'ont pas contesté en cours de chantier et à des travaux complémentaires qui ont été devisés par les défendeurs, les devis correspondant étant signés par les demandeurs. Il a constaté que les demandeurs contestaient que des travaux aient aussi correspondu à des travaux qui ont été discutés et convenus en séance avec les défendeurs ou à des travaux qui ont été signalés dans les procès-verbaux de chantier ou sur les plans.

Il a confirmé que le contenu du document établi le 29 janvier 2008 par la défenderesse expliquait en détail le contenu des travaux contestés. Selon l'expert, ces travaux étaient effectivement nécessaires et utiles à l'ouvrage et les explications étaient satisfaisantes et permettaient de comprendre pourquoi ces travaux supplémentaires avaient été engagés. Certains travaux touchant à la sécurité ont été exigés par la Commune de [...], le Service cantonal de la protection de l'environnement (SEVEN), l'établissement cantonal de l'assurance incendie (ECA) ou par le technicien communal [...].

L'expert a indiqué que le total des travaux complémentaires admis par le maître de l'ouvrage représentait pour le CFC 2 (Bâtiment) environ 258'978 fr. et pour le CFC 4 (Aménagements extérieurs) environ 7'250 fr., soit un total de 266'228 fr., sans les intérêts intercalaires. Il a également estimé les travaux complémentaires commandés sans l'accord du maître de l'ouvrage pour le CFC 2 à 291'628 fr. 40 et pour le CFC 4 à 46'988 fr., soit un total de 338'616 fr. 40. L'expert a précisé que les travaux complémentaires effectués étaient des travaux d'amélioration de confort et de sécurité mais pas d'ordre esthétique et que les travaux complémentaires, confirmés ou non par le demandeur A.C._____,

concernaient, pour leur plus grande majorité, des travaux apportant une plus-value à l'ouvrage. Il a relevé que les travaux complémentaires commandés sans l'accord du maître de l'ouvrage n'avaient pas mis en péril le coût global de l'ouvrage, compte tenu des économies de 6,7 % réalisées sur le budget.

L'expert a indiqué que selon le décompte final, le demandeur A.C. _____ était redevable de la somme de 291'000 fr. à l'entreprise Y. _____ SA. Le total de 286'741 fr. correspondait à l'adjudication et au devis complémentaire admis. La différence de 4'259 fr. correspondait à divers travaux supplémentaires contestés par le maître de l'ouvrage. L'expert a confirmé que la facture complémentaire d'Y. _____ SA d'un montant de 9'451 fr. pour le déplacement des interrupteurs et prises ménagères dans les cuisines, décidé à la suite de la réalisation du prototype de cuisine, était justifié.

L'expert a confirmé que dans le cadre de tout projet immobilier d'importance, il était d'usage de déduire des factures finales des entrepreneurs un montant crédité provisoirement sur un "compte prorata". Ce compte prorata sert à couvrir les frais liés à l'activité des entreprises occupées sur le chantier, tels que l'électricité, le chauffage, mais aussi les nettoyages et dégâts occasionnés par ces entreprises. Selon ses calculs, l'expert a estimé que le compte prorata avait coûté 109'958 fr. 15 au demandeur A.C. _____ qui rentrait ainsi dans ses frais, un montant de 110'055 fr. 70 ayant été déduit par la défenderesse aux entreprises. L'expert a conclu que le compte prorata avait été géré correctement.

Selon l'expert, le défendeur a confirmé que les travaux de nettoyage final confié à X. _____ SA avaient été effectués en régie. Selon le CFC 288 du décompte final du 20 février 2007, le coût des travaux de nettoyage des appartements et des communs exécutés par X. _____ SA était de 36'794 francs. L'expert a estimé que par expérience, il convenait de budgéter entre 1'300 fr. et 1'500 fr. par logement en fonction du degré d'équipement de ceux-ci (WC séparés, deuxième salle d'eau, etc.). Pour

vingt-et-un logements à 1'500 fr., cela représentait environ 31'500 fr., plus environ 5'294 fr. pour les cages d'escalier, les communs et le parking. L'expert a donc conclu qu'un coût de 36'794 fr. pour les nettoyages n'était pas excessif. Il a encore relevé que des travaux de nettoyage pour un montant de 22'343 fr. 65 ont été portés au compte prorata selon l'usage et que ces travaux de nettoyage, tout à fait usuels, incluaient pour 7'854 fr. de frais de bennes.

Selon les renseignements fournis par la défenderesse à l'expert, des travaux ont été déduits à l'entreprise [...] pour être confiés, pour des raisons pratiques de mise en œuvre, à l'entreprise D. _____ SA et il ne s'agissait dès lors pas de dégâts. S'agissant des dégâts causés par l'entreprise P. _____ SA, l'expert a confirmé qu'un montant de 1'780 fr. avait été déduit de son décompte final.

Concernant les portes des boxes, l'expert a indiqué qu'elles n'avaient pas fait l'objet d'une mise en concurrence mais qu'elles avaient été commandées à l'entreprise qui avait réparé et adapté la porte d'entrée du garage enterré. Il a confirmé que ces portes étaient de très belle qualité et ne souffraient d'aucun défaut.

L'expert a confirmé que le revêtement du sol des garages avait été exécuté, avant même la dalle, sous la forme d'un enrobé bitumeux à la machine.

S'agissant des ascenseurs, l'expert a confirmé que pour obtenir un modèle économique, les choix d'équipements standards proposés par le fournisseur I. _____ SA étaient très limités. Il a confirmé que l'ascenseur avait été installé et mis en service en cours de chantier.

L'expert a indiqué que les monoblocs de ventilation du sous-sol n'étaient pas indiqués dans les plans d'enquête, mais que leur emplacement dans les locaux container était cependant justifié et répondait à un souci d'économie de place et de locaux.

e) Escaliers préfabriqués

L'expert a indiqué qu'un revêtement de sol en béton brut n'était pas adéquat pour un immeuble locatif, en particulier pour un escalier, qui doit être traité et recouvert d'un matériau résistant à l'usure et aux salissures. Il a ajouté que la pose de carrelage sur un escalier était coûteuse car elle demandait de nombreuses découpes et l'exécution des nez de marche avec un profil spécial. Il a indiqué qu'il avait lui-même fait de nombreuses fois l'étude comparative chiffrée des deux variantes et a confirmé que la solution du simili était toujours meilleur marché. Sans toutefois avoir effectué le calcul qui dépend de plusieurs paramètres, l'expert a considéré comme réaliste une plus-value pour l'exécution d'escaliers en carrelage de l'ordre de 43'000 francs.

L'expert a confirmé que l'échantillon d'origine de couleur gris anthracite mouchetée de noir ne correspondait pas au résultat final, qui était plutôt noir poli.

L'expert a indiqué que les escaliers préfabriqués qui présentaient de nombreux défauts, n'étaient pas recevables en l'état et avaient fait l'objet de plusieurs discussions et séances en vue de trouver les solutions pour leur réfection. Il a relevé que les réparations des éclats et douilles avaient été faites au moyen d'un mélange de résine teintée et de granulats noirs, puis poncées. Il a précisé que la réception des volées d'escalier des immeubles A3, A4 Est avait pu être faite le 15 novembre 2006 à la suite d'un traitement final à l'aide d'une protection par imprégnation, qui avait donné un résultat satisfaisant. Lors de ses visites sur place, l'expert a constaté que le traitement appliqué sur les escaliers était en parfait état et qu'aucune trace d'usure n'était perceptible quatre ans après la réception de l'ouvrage. L'expert a considéré que la réfection avait été faite dans les règles de l'art mis à part la couleur qui avait été modifiée par le traitement final et ne correspondait pas à l'esthétique choisie par le demandeur A.C. _____.

Concernant la facture de 3'000 fr. de [...], l'expert a indiqué que le traitement des escaliers en fin de chantier était compris dans l'offre de [...], qui avait fait l'objet de l'adjudication du 31 mars 2005. Il a précisé que s'agissant de défauts importants provenant d'erreurs de fabrication, de transport, de mise en œuvre ou de protections durant le chantier, le demandeur A.C. _____ n'avait pas à participer à ces frais d'imprégnation définitive.

f) Carrelages des halls et corridors

Selon l'expert, la continuité des tons et des matériaux choisis pour les halls d'entrée et les halls intérieurs était assurée en ce sens que la couleur était la même. S'agissant pour les halls extérieurs d'une qualité résistante au gel et antidérapante, la texture était cependant différente. Il a également relevé que les formats étaient différents et qu'il regrettait que l'alignement des joints ne correspondait pas entre l'extérieur et l'intérieur. Il a toutefois indiqué qu'il s'agissait là de considérations purement esthétiques, la qualité n'étant pas en cause.

g) Fours à micro-ondes des cuisines

Selon l'expert, les plans des cuisines présentés au maître de l'ouvrage, notamment les deux représentations volumétriques du 15 octobre 2004, ne permettaient pas de voir si des fours à micro-ondes étaient prévus. L'expert a déduit de la commande supplémentaire de trois fours à micro-ondes que la soumission pour les cuisines ne prévoyait que 18 unités pour 21 appartements. L'expert a confirmé que la cuisine-type aménagée dans un appartement de 4,5 pièces était effectivement équipée d'un four à micro-ondes. Il a précisé que les photos laissaient penser que cette cuisine prototype ne correspondait pas au modèle des grands appartements. C'était ainsi que la question des fours à micro-ondes des grands appartements avait échappé au maître de l'ouvrage et à l'architecte. L'expert a estimé qu'il s'agissait d'une erreur de planification qui impliquait la responsabilité de l'architecte. La fourniture des trois fours devait être prise en charge par le maître de l'ouvrage au titre d'une plus-

value. La modification des meubles devait par contre être assumée par l'architecte.

L'expert a confirmé que l'arrêté de compte de Z. _____ SA incluait le complément pour trois fours à micro-ondes pour un montant de 2'434 francs.

h) Parois de douches

L'expert a indiqué que le descriptif général n'évoquait pas la question des parois de douches qui sont des accessoires spéciaux, coûteux et d'une utilisation délicate destinés à des logements de haute gamme. Elles font partie des fournitures et accessoires de la soumission d'installations sanitaires. De tels accessoires ne sont normalement pas indiqués sur les plans d'enquête au 1:100 ou d'exécution au 1:50. Ils peuvent apparaître sur des plans de détail si ceux-ci sont établis ou demandés.

Selon l'expert, le devis complémentaire de [...] du 7 novembre 2005, qui a été approuvé par la maître de l'ouvrage le 9 décembre 2005, comportait entre autres la fourniture de parois de douche. L'expert a ajouté que ces parois de douches représentaient des plus-values qui profitaient au maître de l'ouvrage, qui devait dès lors prendre en charge le coût supplémentaire de celles-ci.

i) Abaissement de la route Nord-Ouest

L'expert a expliqué que les défendeurs savaient qu'il fallait abaisser la route dès l'année 2002. Il a également noté que la route était prévue rabaissée dans les travaux adjugés à l'entreprise J. _____ SA, cependant dans une moindre mesure. C'est le rabaissement supplémentaire, décidé ultérieurement pour le secteur Ouest, qui est l'objet du litige.

L'expert a confirmé que l'abaissement de la route Nord-Ouest de l'ordre de 0.40 mètres était une amélioration notoire de l'habitabilité des logements du rez-de-chaussée Ouest du bâtiment du demandeur A.C._____. Avant les travaux, le terrain naturel se situait entre 0,73 et 0,99 mètre plus haut que le niveau fini des logements. Sur les photos du chantier prises avant les travaux d'abaissement, l'expert a constaté que le niveau du terrain naturel était plus élevé que les contre-cœurs de l'appartement du rez-de-chaussée.

L'expert a rappelé que l'ensemble du complexe était enterré de plusieurs centimètres et que cette implantation était dictée par les contraintes réglementaires de volumétrie et de niveau à la corniche. Le fait d'enterrer légèrement le complexe amenait un gain important de surface utile habitable pour l'ensemble. Selon l'expert, c'est donc l'ensemble du complexe qui a profité de ce rabaissement, qui s'est fait au détriment de l'habitabilité de la partie Ouest. Il a ainsi estimé qu'en vertu du principe d'équité, le rabaissement de la route Ouest devait être pris en charge par l'ensemble du complexe. L'abaissement de la route était utile et profitable aux deux constructions.

L'expert a précisé que le secteur Est de la route a également été rabaissé mais dans une moindre mesure.

S'agissant de la récapitulation des travaux d'infra-structure établie le 28 septembre 2006 par la défenderesse, l'expert a relevé qu'elle faisait apparaître un montant facturé au demandeur A.C._____ de 23'976 fr. 65 et un montant facturé au défendeur de 6'139 fr. 90. Le montant supplémentaire facturé au demandeur A.C._____ était donc de 17'836 fr. 75.

j) Clôture des terrasses Nord-Ouest

L'expert a constaté que la coupe n° 100-24 du 15 juin 2004 faisait clairement apparaître la présence d'une clôture le long de la route nord. Le plan A 100-02 AE des aménagements extérieurs du 31 octobre

2005 et annoté d'une main inconnue indiquait des clôtures et une haie de séparation. Selon l'expert, ces annotations ont été reportées sur un tirage du plan A 100-02 AE des aménagements extérieurs du 5 décembre 2005, à l'exception de clôtures qui figuraient au Sud mais pas au Nord. Sur le plan A50-33 de la façade Nord du 25 août 2006 était indiquée la clôture et non pas le portail.

L'expert a pris contact avec le Service des forêts, qui lui a transmis une copie de la décision prise lors de l'enquête publique d'où il résulte ce qui suit : "Les aménagements extérieurs ne comprendront aucun obstacle (clôture, muret, bancs et installations fixes, plantations ligneuses paysagères, (...)) entre la lisière forestière et le bord de la desserte et des 8 places de stationnement, ceci afin de garantir durablement les accès et espaces nécessaires à l'entretien de la lisière et de la forêt voisine". Ledit service a également indiqué à l'expert qu'il n'avait rien prescrit concernant les aménagements entre le bord de la desserte et les bâtiments et serait prêt à entrer en matière, sous réserve du dépôt d'une requête, pour autoriser des clôtures à maille moyennes identiques à celles mises en place du côté Sud des immeubles.

L'expert a confirmé qu'au nord, un portail isolé sans clôture avait en effet été posé et que le maître de l'ouvrage avait fait installer une haie. Il a expliqué que ce portail permettait au locataire du rez-de-chaussée d'accéder à sa petite terrasse au Nord et à son appartement depuis l'allée de l'immeuble, sans avoir à traverser les bosquets tapissants. Il a précisé que le montant de 7'150 fr. facturé par [...] pour la plantation de haies de lauriers et la transplantation de divers arbustes figurait dans le décompte final. Il a indiqué que le coût supplémentaire pour une clôture devrait être mis à la charge des demandeurs au même titre que les haies.

Il a précisé que lors de la réception de l'ouvrage spécifique des aménagements extérieurs, il y avait des points qui devaient être encore corrigés.

k) Cabanons de jardins

L'expert a constaté que le revêtement Keraïon des cabanons de jardin n'avait pas été posé correctement et que les espaces verticaux entre les plaques étaient trop importants et irréguliers. Selon l'expert, les espaces, tant verticaux qu'horizontaux, devraient être de 8 à 10 mm, sans quoi ils laissaient apparaître la structure métallique, ce qui était inesthétique. L'expert a également relevé que plusieurs plaques étaient cassées. L'expert a estimé que ce n'était pas le choix du matériau Keraïon qui était litigieux, mais plutôt son mode de pose défectueux.

Selon l'expert, la réfection des malfaçons des revêtements en Keraïon devait être assumée par l'entreprise au titre de travaux de garantie.

Le devis général du 21 février 2006 inclut le poste des façades ventilées sous CFC 413 dans les aménagements extérieurs.

l) Défauts, malfaçons diverses

L'expert a relevé que le local de ventilation avait été aménagé dans le local container et que cette disposition avait été prévue dès le début. Il a précisé que le local container figurait au dossier d'enquête. Il a estimé qu'il n'y avait pas de coût de remise en état ou de dédommagement relatif au local des containers. Ce local qui est partagé avec l'installation de ventilation est correct et fonctionnel.

S'agissant de l'étanchéité du bâtiment, l'expert n'a pas constaté de défauts et a indiqué que les infiltrations d'eau dans le local citerne avaient été réparées. Il a précisé que selon l'ingénieur civil [...], le problème des fissures apparues dans le local container était réglé et qu'il n'y avait pas forcément lieu de faire des travaux de "cosmétique" dans ce local.

Concernant les stores de type Lamisol 70 à lames orientables, l'expert a indiqué qu'il s'agissait du type de store posé normalement dans un bâtiment locatif et qu'il était possible d'insérer un système de blocage des lames inférieures moyennant plus-value. Il a précisé que si l'on cherchait réellement un store anti-effraction, il fallait choisir un modèle plus lourd avec des guides latéraux à chaîne ou crémaillère, qui sont très coûteux et certains modèles sont motorisés car trop lourds pour un usage manuel.

L'expert a indiqué que les saletés et les taches avaient été éliminées.

L'expert a indiqué que les séparations de balcons étaient réalisées en panneaux mélaminé massif type Argolite-compact de 12 mm, une matière insensible aux intempéries, beaucoup utilisée pour les séparations de balcon, parapets ou même revêtements de façade.

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

74. Par demande du 16 octobre 2007, les demandeurs ont pris contre les défendeurs, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

- I. Dire que T. _____ SA est la débitrice de **A.C. _____** et lui doit immédiat paiement de la somme de **CHF 396'656,65** (trois cent nonante six mille six cent cinquante six francs et soixante cinq centimes), plus intérêts à 5 % l'an, dès le 8 mars 2007.
- II. Dire que T. _____ SA est tenue de relever **A.C. _____**, à concurrence de CHF 8'000.- plus CHF 5'500.- plus CHF 4'259.- plus CHF 10'000.- plus CHF 137'000.- plus CHF 65'750.-, soit un total de **CHF 230'509.-** (deux cent trente mille cinq cent neuf francs), plus intérêts, frais et autres accessoires légaux, du paiement de toutes factures pour des travaux non payés à ce jour, qu'il n'a pas commandés et qui ont été effectués sur

la parcelle No [...] de la commune de [...] respectivement par les sociétés [...], [...], [...], [...], [...] et [...].

- III. Dire que **A.C.**_____ n'est pas le débiteur de T._____ SA de la somme de CHF 151'020.- (cent cinquante et un mille vingt francs).
- IV. Dire qu'**B.C.**_____ et **A.C.**_____ ne sont pas ou plus les débiteurs ni de X._____ ni de T._____ SA, du chef du contrat de mandat d'architecte confié à T._____ SA pour les travaux exécutés sur la parcelle N° [...] de la Commune de [...].
- V. Dire que X._____ est le débiteur d'**B.C.**_____ et lui doit immédiat paiement de la somme de CHF 60'000 (soixante mille francs), plus intérêts à 5% l'an, dès le 1^{er} juin 2006.
- VI. Dire qu'**B.C.**_____ n'est pas le débiteur de X._____ de la somme de CHF 120'000.- (cent vingt mille francs) du chef du contrat du 14 janvier 2004.
- VII. Dire que l'opposition formée par T._____ SA à la poursuite N° [...] de l'Office des poursuites et faillites de Nyon-Rolle est définitivement levée, à concurrence d'un montant de CHF 396'656,65 (trois cent nonante-six mille six cent cinquante-six francs et soixante cinq centimes), plus frais de recouvrement à hauteur de CHF 7'500.- (sept mille cinq cent francs), libre cours étant laissé à cette poursuite.
- VIII. Dire que l'opposition formée par X._____ à la poursuite N° [...] de l'Office des poursuites et faillites de Nyon-Rolle est définitivement levée, à concurrence d'un montant de CHF 60'000.- (soixante mille francs), plus frais de recouvrement à hauteur de CHF 5'000.- (cinq mille francs), libre cours étant laissé à cette poursuite.
- IX. Donner ordre à l'Office des poursuites Nyon-Rolle de radier la poursuite No [...] dirigée contre **A.C.**_____.
- X. Donner ordre à l'Office des poursuites de Genève de radier la poursuite N° [...] dirigée contre **B.C.**_____.
- XI. Donner ordre à l'Office des poursuites de Genève de radier la poursuite N° [...] dirigée contre **B.C.**_____.

Dans leur réponse du 7 mars 2008, les défendeurs ont pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

- I. Toutes les conclusions formulées par les demandeurs à l'encontre des défendeurs sont rejetées.
- II. Le demandeur **A.C.**_____ est condamné à verser immédiatement à la société T._____ SA la somme de CHF 201'020.- (deux cent un mille vingt francs) plus intérêts à 5% l'an dès le 20 décembre 2006, ainsi que la somme de CHF

22'144.10 (vingt-deux mille cent quarante-quatre francs et dix centimes) plus intérêts à 5% l'an dès le 8 mars 2008.

- III. L'opposition formée par A.C._____ au commandement de payer No [...] de l'Office des Poursuites et Faillites de Nyon-Rolle est définitivement levée.
- IV. Le demandeur B.C._____ est condamné à verser immédiatement à X._____ la somme de CHF 120'000.- (cent vingt mille francs) plus intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} janvier 2005, ainsi que la somme de CHF 22'144.10 (vingt-deux mille cent quarante-quatre francs et dix centimes) plus intérêts à 5% l'an dès le 8 mars 2008.
- V. L'opposition formée par B.C._____ au commandement de payer No [...] A de l'Office des Poursuites et Faillites de Genève est définitivement levée."

Dans leur réplique du 25 juin 2008, les demandeurs ont remplacé les conclusions I, II et VII de leur demande du 16 octobre 2007 par les conclusions suivantes :

- I. Dire que T._____SA est la débitrice de **A.C._____** et lui doit immédiat paiement de la somme de **CHF 639'636** (six cent trente-neuf mille six cent trente-six francs), plus intérêts à 5 % l'an, dès le 8 mars 2007.
- II. Dire que T._____SA est tenue de relever **A.C._____**, à concurrence de **CHF 13'800.-** (treize mille huit cent francs), plus intérêts, frais et autres accessoires légaux, du paiement de toutes factures, pour des travaux non payés à ce jour, qu'il n'a pas commandés et qui ont été effectués sur la parcelle No [...] de la commune de [...] par la société [...].
- VII. Dire que l'opposition formée par T._____SA à la poursuite N° [...] de l'Office des poursuites et faillites de Nyon-Rolle est définitivement levée, à concurrence d'un montant de **CHF 639'636.-** (six cent trente neuf mille six cent trente six francs), plus frais de recouvrement à hauteur de CHF 7'500.- (sept mille cinq cent francs), libre cours étant laissé à cette poursuite."

Par duplique du 3 octobre 2008, les défendeurs ont pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

"à libération totale des conclusions et au rejet intégral des prétentions formulées par les demandeurs en procédure, et à ce que qu'il soit donné ordre à l'Office des poursuites de Nyon-Rolle de radier toutes poursuites requises par les demandeurs et à l'encontre des défendeurs, notamment les poursuites Nos [...] contre T._____SA et [...] contre X._____.

Reconventionnellement, T. _____ SA et X. _____ ont l'honneur de conclure complémentirement et d'ajouter la conclusion VI suivante aux conclusions I à V de la Réponse du 7 mars 2008 :

VI. Les demandeurs, A.C. _____ et B.C. _____, l'un et/ou l'autre, solidairement ou dans la mesure que justice dira, sont condamnés à verser immédiatement à X. _____ et T. _____ SA les sommes de :

1° CHF 2'033.- (deux mille trente-trois francs), plus intérêts à 5 % l'an dès le 27 février 2006.

2° CHF 3'000.- (trois mille francs), plus intérêts à 5 % l'an dès le 26 janvier 2007."

Dans leur réplique complémentaire du 12 mars 2009, les demandeurs ont invoqué la compensation.

En droit :

I. a) Le demandeur A.C. _____ fonde ses prétentions sur le contrat d'architecte conclu avec la défenderesse T. _____ SA pour la construction du complexe immobilier [...], à [...]. Il considère qu'elle n'a pas respecté son devoir d'information et de diligence, notamment en commandant des travaux qui n'étaient pas à forfait et des travaux complémentaires sans son accord préalable. Il lui reproche également d'avoir mal géré le compte prorata et d'être responsable d'un retard de chantier et de défauts de conceptions et autres malfaçons, pour lesquelles elle n'a pas donné l'avis des défauts aux entrepreneurs concernés. Le non-respect de ces obligations justifie selon lui que la défenderesse réponde notamment des dommages causés à hauteur de 639'636 fr. et qu'elle supporte une réduction de ses honoraires.

La défenderesse conclut au paiement du solde de sa note d'honoraires, de sa note d'honoraires complémentaire ainsi que de ses honoraires supplémentaires, par 201'020 fr., que le demandeur A.C. _____ refuse d'assumer. Elle conclut également au rejet des prétentions du demandeur A.C. _____, contestant toute violation de ses devoirs et obligations d'architecte. Elle considère avoir mené à bien le chantier, l'ouvrage étant achevé dans le délai prévu à un prix inférieur au prix prévu.

b) Le demandeur B.C._____ réclame au défendeur X._____ le paiement d'un montant de 60'000 fr., correspondant au 3^{ème} acompte prévu par la convention signée le 14 janvier 2004, afin de compenser financièrement la perte du mandat que lui avait confié le défendeur X._____ pour la vente et la promotion de ses immeubles.

Le défendeur soutient que cette convention est invalide en vertu de l'art. 20 al. 1 CO, car contraire aux mœurs. Il réclame ainsi au demandeur B.C._____ le remboursement de 120'000 fr., correspondant aux deux premiers acomptes déjà versés.

II. a) A titre préliminaire, il convient de préciser le droit de procédure applicable au présent jugement.

Le Code de procédure civile est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 afin de régler la procédure applicable devant les juridictions cantonales, notamment aux affaires civiles contentieuses (art. 1 let. a CPC, Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272). L'art. 404 al. 1 CPC dispose que les procédures en cours à l'entrée en vigueur de la présente loi sont régies par l'ancien droit de procédure jusqu'à la clôture de l'instance. Cette règle vaut pour toutes les procédures en cours, quelle que soit leur nature (Tappy, Le droit transitoire applicable lors de l'introduction de la nouvelle procédure civile unifiée, publié in JT 2010 III 11, p. 19).

Aux termes de l'art. 166 du CDPJ (Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010; RSV 211.02), les règles de compétences matérielles applicables avant l'entrée en vigueur de la présente loi demeurent applicables aux causes pendantes devant les autorités civiles ou administratives (Tappy, op. cit., p. 14).

b) En l'espèce, la demande a été déposée le 16 octobre 2007, soit avant l'entrée en vigueur du CPC. L'instance a donc été ouverte sous l'empire du CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre

1966, dans sa version au 31 décembre 2010, RSV 270.11) et n'est pas close à ce jour. Il convient dès lors d'appliquer le CPC-VD à la présente cause. Les dispositions de la loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 (ci-après : LOJV; RSV 173.01), dans leur teneur en vigueur au 31 décembre 2010, sont également applicables.

III. a) Afin d'apprécier si et dans quelle mesure la responsabilité de la défenderesse est engagée, il convient en premier lieu de déterminer la qualification juridique du contrat qui la liait au demandeur A.C. _____.

Le contrat d'architecte global est celui par lequel un architecte se charge au moins de l'établissement des plans (esquisses et projets de construction, plans d'exécution et de détail) et de la direction des travaux, avec ou sans l'adjudication de travaux. Depuis plusieurs années, la qualification du contrat d'architecte global est controversée. Récemment, le Tribunal fédéral a rappelé la jurisprudence selon laquelle ce contrat constitue un contrat mixte, qui relève, suivant les prestations, du mandat ou du contrat d'entreprise (TF 4A_53/2012 et 4A_55/2012 du 31 juillet 2012 c. 3.4 et les références citées; CCIV 19 mai 2011/99 c. IVca et les références citées; TF 4A_471/2010 du 2 décembre 2010 c. 4.3.2; TF 4A_252/2010 du 25 novembre 2010 c. 4.1; Chaix, Commentaire romand, 2^{ème} éd., Code des obligations I, Bâle 2012, n. 29 ad art. 363 CO, qui retient, contrairement à l'opinion précédemment professée, la qualification de contrat mixte au contrat d'architecte global; Gauch, Der Werkvertrag, 5^{ème} éd., Zurich 2011, nn. 57 ss; Tercier/Favre/Conus, Les contrats spéciaux, 4^{ème} éd., Genève 2009, nn. 5356 ss).

Dans le cadre d'un contrat d'architecte global, la responsabilité de l'architecte pour une mauvaise évaluation du coût des travaux est soumise aux règles du mandat (art. 394 ss CO). En effet, l'architecte établit un devis pour les prestations fournies par des tiers entrepreneurs et ne peut dès lors garantir un résultat, l'exactitude du devis dépendant de la qualité des calculs et des travaux effectués par les divers intervenants (TF 4A_229/2012 du 19 juillet 2012 c. 9; CCIV 19 mai 2011/99 c. IVca; TF

4D_131/2009 du 16 décembre 2009 c. 3.3.2; Chaix, op. cit., n. 28 ad art. 363 CO; Müller, Contrats de droit suisse, Berne 2012, n. 1467; Tercier/Favre/Conus, op. cit., nn. 5357 et 5358; Pichonnaz, Le dépassement de devis dans le contrat d'architecte global, in DC 1/2006, p. 8).

Les règles du mandat sont également applicables aux prestations qui ont pour objet l'adjudication et la direction des travaux. L'architecte, qui a été chargé de diriger, surveiller et coordonner l'activité des divers entrepreneurs et fournisseurs, a certes une influence directe sur les travaux, mais il ne les exécute pas lui-même et n'est donc pas en mesure de promettre un résultat (TF 4A_53/2012 et 4A_55/2012 du 31 juillet 2012 c. 3.4; TF 4A_229/2012 du 19 juillet 2012 c. 9; CCIV 19 mai 2011/99 c. IVca; TF 4A_252/2010 du 25 novembre 2010 c. 4.1; Chaix, op. cit., n. 28 ad art. 363 CO; Müller, op. cit., Berne 2012, n. 1467; Tercier/Favre/Conus, op. cit., nn. 5357, 5358 et 5374).

Quant à la responsabilité de l'architecte pour l'établissement des plans, elle obéit aux règles du contrat d'entreprise sur la garantie pour les défauts, dès lors qu'il est en mesure de promettre un résultat (art. 363 ss CO). Le Tribunal fédéral a récemment précisé qu'il était possible de scinder les conséquences juridiques d'une erreur de planification, la responsabilité de l'architecte pouvant alors être engagée soit selon les règles sur le contrat d'entreprise ou, dans l'hypothèse où il aurait assuré la direction des travaux de manière non diligente, selon les règles sur le contrat de mandat (TF 4A_53/2012 et 4A_55/2012 du 31 juillet 2012 c. 3.4; CCIV 19 mai 2011/99 c. IVca; TF 4A_252/2010 du 25 novembre 2010 c. 4.1; Siegenthaler, Die "Sennhof-Affäre" - Mängelrüge auch gegen Ingenieur, in DC 4/2012, pp. 193-194; Chaix, op. cit., n. 29 ad art. 363 CO; Müller, op. cit., n. 1467; Fornage/Pichonnaz/Werro, La pratique contractuelle 3, Genève 2012, pp. 206-207; Tercier/Favre/Conus, op. cit., nn. 5359, 5360 et 5375).

b) En l'espèce, la défenderesse a établi le 17 novembre 2003 un "devis d'honoraires d'architectes" indiquant un montant total des

honoraires et frais de 570'000 francs. Il ressort de ce document que les prestations d'estimation du coût de construction, d'établissement des dessins provisoires et définitifs d'exécution, d'analyse des offres et propositions d'adjudications ainsi que de direction des travaux ont été confiées à la défenderesse. Ce devis a été signé le 14 janvier 2004 par le demandeur B.C._____, au nom du demandeur A.C._____. Il n'est pas contesté par les parties que le demandeur B.C._____ disposait des pouvoirs de représenter le demandeur A.C._____ (art. 32 al. 1 CO). La capacité du défendeur, président du conseil d'administration au bénéfice de la signature individuelle, d'engager directement la défenderesse n'est pas non plus contestée (art. 718 CO). Le demandeur A.C._____ et la défenderesse sont donc bien liés par un contrat d'architecte, qui peut être qualifié de global.

IV. aa) L'architecte est tenu de la bonne et fidèle exécution du mandat (art. 398 al. 2 CO). Sa responsabilité est soumise aux mêmes règles que celle du travailleur dans les rapports de travail (art. 398 al. 1 CO). L'art. 321e CO prévoit que le travailleur est responsable du dommage qu'il cause à l'employeur intentionnellement ou par négligence et détermine la mesure de la diligence requise. En cas d'inexécution ou de mauvaise exécution de son obligation de diligence, l'architecte est tenu de réparer le dommage qui en résulte, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable (art. 97 al. 1 CO). La responsabilité de l'architecte suppose la réunion de quatre conditions qui sont cumulatives : une violation d'un devoir de diligence, une faute, un dommage et une relation de causalité (naturelle et adéquate) entre la violation fautive du devoir de diligence et le dommage survenu; il appartient au demandeur d'apporter la preuve des faits permettant de constater que chacune de ces conditions est remplie (art. 8 CC), sauf pour la faute, qui est présumée (art. 97 al. 1 CO) (TF 4A_737/2011 du 2 mai 2012 c. 2.3; TF 4A_266/2011 du 19 août 2011 c. 2.1.1; Tercier/Favre/Conus, op. cit., nn. 5196 ss).

La notion juridique du dommage est commune aux responsabilités contractuelle et délictuelle (art. 99 al. 3 CO) : consistant

dans la diminution involontaire de la fortune nette, le dommage correspond à la différence entre le montant actuel du patrimoine du lésé et le montant que ce même patrimoine aurait si l'événement dommageable - ou la violation du contrat - ne s'était pas produit. Il peut survenir sous la forme d'une diminution de l'actif, d'une augmentation du passif, d'une non-augmentation de l'actif ou d'une non-diminution du passif (TF 4A_506/2011 du 24 novembre 2011 c. 4; Tercier/Favre/Conus, op. cit., n. 5197).

ab) Le contrat de mandat ayant pour objet une obligation de diligence que détermine le service à rendre, celle-ci doit être concrétisée en cours d'exécution par le biais d'instructions du mandant (Werro, op. cit., n. 2 ad art. 397 CO). Les instructions sont des manifestations de volonté sujettes à réception, au moyen desquelles le mandant indique au mandataire, pendant l'exécution ou au moment de la conclusion du contrat, comment les services doivent être rendus; d'après l'art. 397 al. 1 CO, les instructions sont en principe contraignantes; le mandataire ne peut s'en écarter que dans des circonstances précises, soit si la sauvegarde des intérêts du mandant commande sans instructions la prise de mesures urgentes (art. 397 al. 1 in fine CO), si les instructions sont illicites ou contraires aux moeurs ou si elles sont déraisonnables. Le mandataire qui ne se conforme pas aux instructions qu'il a reçues viole le contrat et est tenu à réparation à l'égard du mandant (TF 4A_351/2007 du 15 janvier 2008 c. 2.3.1; Werro, op. cit., n. 12 ad art. 397 CO; Tercier/Favre/Conus, op. cit., nn. 5128 ss).

L'architecte a une obligation de diligence particulière; il est considéré comme "l'homme de confiance" du maître, dont il doit sauvegarder les intérêts. Il doit user de la diligence commandée par les circonstances, en mettant en œuvre les connaissances professionnelles que l'on peut exiger de lui. Le degré de diligence qui incombe au mandataire ne peut être défini une fois pour toutes; il doit l'être en fonction de l'ensemble des circonstances. Le contenu de l'obligation de l'architecte est d'abord déterminé par le contrat. En l'absence de précisions à ce sujet, on appréciera les exigences en fonction des règles

de l'art qui peuvent s'exprimer dans des normes et prescriptions conseillées par la pratique (CCIV 19 mai 2011/99 c. IVcb; Tercier/Favre/Conus, op. cit., nn. 5125, 5369 et 5370).

De l'obligation de diligence découle l'obligation d'information. Le mandataire doit tenir son mandant régulièrement au courant du développement du contrat et lui signaler, de manière complète, exacte et à temps, toutes circonstances importantes, notamment lorsqu'elles pourraient avoir une influence sur les instructions données. De même, il lui incombe de rendre le mandant attentif aux risques que comporte le service ou l'exécution du mandat (Werro, op. cit., nn. 13 et 16 ss ad art. 398 CO; Tercier/Favre/Conus, op. cit., n. 5146) et, dans l'hypothèse d'un contrat d'architecte, ce devoir d'information porte sur tous les faits qui peuvent avoir une importance sur le déroulement des travaux. L'obligation d'information de l'architecte implique notamment l'obligation d'assister son client lors de la réception de l'ouvrage en lui signalant les défauts éventuels de la construction (TF 4C.54/2006 du 9 mai 2006 c. 2.2.1; CCIV 19 mai 2011/99 c. IVce; TF 4C.14/2002 du 5 juillet 2002 c. 5.2; Tercier/Favre/Conus, op. cit., n. 5370).

ac) Dans le cadre d'une exécution correcte du mandat qui lui est confié, l'architecte doit établir soigneusement l'estimation des coûts de construction, appelée devis, et vérifier que ces derniers correspondent à l'évaluation faite, surtout lorsque les travaux ont commencé; en cas de doute à ce sujet, il doit s'en ouvrir au maître de l'ouvrage. En effet, un comportement passif de l'architecte est de nature à aggraver le problème des coûts et à amener le maître de l'ouvrage à recourir à des dispositions dommageables, du moment que les risques portant sur les coûts ne sont la plupart du temps pas reconnaissables pour le mandant sans une information idoine de son architecte. L'architecte doit également informer le maître sur le degré d'incertitude de ses pronostics dans le calcul des coûts (TF 4D_131/2009 du 16 décembre 2009 c. 3.3.2 et les références citées; Pichonnaz, op. cit., pp. 8 à 10).

Lorsqu'une évaluation des coûts est dépassée et que l'architecte doit en répondre, il y a lieu de distinguer entre un simple dépassement du montant initialement prévu et le cas où les coûts supplémentaires résultent d'une estimation inexacte ou d'une surveillance insuffisante des coûts. La responsabilité de l'architecte pour les coûts supplémentaires qui ont été causés en violation du contrat et qui auraient pu être épargnés au maître de l'ouvrage par une conduite correcte du chantier existe indépendamment de l'établissement d'un devis, soit d'une évaluation ou estimation des coûts. De tels suppléments de coûts constituent un dommage que l'architecte doit prendre à sa charge si une faute peut lui être imputée (TF 4D_131/2009 du 16 décembre 2009 c. 3.3.2 et 3.3.3 et les références citées; Gauch/Tercier, *Le droit de l'architecte*, Fribourg 1995, n. 569; Gauch, *Überschreitung des Kostenvoranschläges - Notizen zur Vertragshaftung des Architekten (oder Ingenieurs)*, DC 1989 pp. 79-80).

L'inexactitude des estimations dont répond l'architecte peut provenir de l'oubli de certains postes, d'une erreur de calcul, d'une connaissance insuffisante du terrain, voire de l'estimation défectueuse de la quantité des prestations nécessaires, de l'étendue des travaux en régie ou encore des prix entrant en ligne de compte. Il faut considérer que l'architecte qui évalue mal les coûts - compte tenu de la marge de tolérance inhérente à toute estimation - donne une information erronée à son mandant au sujet du coût de construction prévisible. La responsabilité du chef d'une fausse information entraîne l'obligation de réparer le dommage résultant de la confiance déçue qu'a subi le maître en tenant l'estimation pour exacte et en prenant ses dispositions en conséquence (TF 4D_131/2009 du 16 décembre 2009 c. 3.3.2 et les références citées; Tercier/Favre/Conus, *op. cit.* n. 5370; Pichonnaz, *op. cit.*, pp. 8 à 10).

Le mandant doit supporter la plus-value objective du projet, à moins que celle-ci lui soit subjectivement inutile ou que celle-ci soit hors de ses possibilités financières. Le dommage consiste dans la différence entre la dépense effectivement supportée par le mandant et celle, supposée inférieure, que celui-ci aurait vraisemblablement acceptée si le

mandataire l'avait renseigné exactement et en temps utile. Le dommage résulte de ce que le mandant aurait pris des décisions différentes s'il avait reçu une estimation exacte, par exemple en s'assurant un financement plus avantageux, en passant commande d'un ouvrage plus économique ou en renonçant totalement à son projet. La sous-estimation ne cause aucun dommage s'il apparaît que le mandant aurait de toute manière, même s'il avait disposé d'une estimation exacte, fait exécuter l'ouvrage sans modification et en assumant volontairement les coûts réels. En principe, il incombe au mandant de prouver qu'il aurait pris des décisions différentes si son cocontractant lui avait fourni une estimation exacte. La jurisprudence a indiqué qu'il suffit en principe qu'il paraisse vraisemblable - sur la base des allégués du maître de l'ouvrage et des circonstances concrètes, ressortant du dossier et des preuves apportées - que le maître aurait pu épargner certains coûts (TF 4A_229/2012 du 19 juillet 2012 c. 9; TF 4D_131/2009 du 16 décembre 2009 c. 3.3.3; ATF 122 III 61, JT 1996 I 605; Pichonnaz, op. cit., pp. 8 à 10).

b) En l'espèce, le demandeur A.C. _____ et la défenderesse n'ont pas conclu de contrat précisant l'étendue des obligations de diligence et d'information à la charge de la défenderesse. Il n'est pas non plus établi qu'ils auraient expressément réservé l'application du règlement SIA-102 concernant les prestations et honoraires des architectes, édition 1984, à leurs relations contractuelles. En effet, dans le devis d'honoraires d'architectes du 17 novembre 2003, le règlement SIA-102 y est uniquement mentionné comme base de calcul des honoraires.

c) Le demandeur A.C. _____ reproche à la défenderesse de ne pas avoir respecté les instructions qu'il lui a données dans le but d'assurer un contrôle permanent des coûts de construction. Il considère que même si le devis n'a pas été dépassé, la défenderesse, par son comportement, l'a privé de la possibilité de réduire ces coûts.

Il est établi que dès le 8 février 2004, le demandeur A.C. _____ a indiqué vouloir conserver un contrôle sur les frais de

construction et a donné à la défenderesse diverses instructions en ce sens.

Le demandeur A.C._____ souhaitait notamment connaître le prix exact des travaux avant l'ouverture du chantier et l'avait dit à la défenderesse. Ainsi, par courrier du 8 février 2004, le demandeur B.C._____ prenait note qu'une estimation précise des travaux de second œuvre serait établie pour permettre de connaître le prix définitif de l'ouvrage avant le début des travaux. Le 8 juin 2004, il confirmait cette exigence de connaître le coût de l'ouvrage avant le début des travaux. Malgré l'ouverture du chantier le 14 juin 2004, le demandeur A.C._____ n'a pas renoncé à cette exigence. Ainsi, le 1^{er} juillet 2004, le demandeur B.C._____ a rappelé qu'il n'avait autorisé le début des travaux qu'à la condition que la défenderesse l'informe du coût de l'ouvrage définitif d'ici à la fin du mois d'août 2004. Or, bien que des devis estimatifs aient été remis au demandeur B.C._____, la défenderesse n'a pas établi qu'elle aurait informé le demandeur A.C._____ du prix exact de la construction avant le début des travaux ou dans le délai imparti à la fin du mois d'août 2004. Le 8 septembre 2004, le demandeur B.C._____ rappelait encore qu'il voulait avoir toutes les soumissions, avec les prix arrêtés, conformément au descriptif du projet, afin de pouvoir être fixé sur la conformité des prix avec le plan financier initial.

La défenderesse avait également été informée de l'exigence du demandeur A.C._____ de voir tous les travaux adjugés à forfait. Le 11 mai 2004, le demandeur B.C._____ lui a ainsi indiqué que le but était d'adjuger les travaux à forfait. Par courrier du 8 juin 2004, il rappelait au défendeur que la totalité des travaux devait être adjugée à forfait, hausse bloquée. Il l'affirmait encore par courrier du 1^{er} juillet 2004; il avait donné son accord au début des travaux à la condition de connaître le coût définitif de l'ouvrage d'ici au plus tard à la fin du mois d'août 2004, les prix étant arrêtés à forfait. Il ne ressort toutefois pas de l'instruction que tous les contrats conclus avec les maîtres d'état intervenus sur le chantier ont été conclus à forfait. La défenderesse a d'ailleurs admis dans sa lettre du 23 juin 2006 que des travaux avaient été effectués en régie. Il en est ainsi

en particulier des travaux complémentaires de façades ventilées (CFC 215.5) mentionnés par la défenderesse dans son décompte du 29 janvier 2008 ainsi que, selon l'expert, des travaux de nettoyage final.

S'agissant des travaux complémentaires, le demandeur A.C._____ avait exigé qu'ils lui soient soumis au préalable pour approbation. Le 1^{er} juillet 2004, le demandeur B.C._____ a indiqué qu'il refusait d'être mis devant le fait accompli pour la partie économique. La défenderesse avait été informée par courrier du 12 juillet 2004 que tous les engagements financiers et devis complémentaires devaient être soumis au demandeur B.C._____ au préalable pour approbation. Or, l'expert a estimé que des travaux complémentaires pour un montant total de l'ordre de 338'616 fr. 40, soit 4,2 % de l'ensemble des travaux, avaient été engagés sans l'accord du demandeur A.C._____. La défenderesse a d'ailleurs admis dans ses courriers des 31 mai et 23 juin 2006 que certains devis complémentaires n'avaient pas été présentés au demandeur A.C._____.

Enfin, il est établi que le demandeur A.C._____ voulait être consulté lors des choix de matériaux à effectuer et qu'il en avait informé la défenderesse. Par courrier du 8 février 2004, le demandeur B.C._____ a proposé d'organiser une séance pour le choix des différents matériaux, le descriptif ne lui permettant pas de se faire une idée précise de l'ouvrage prévu. Le 1^{er} juillet 2004, il a prié la défenderesse de rassembler tous les échantillons afin qu'il puisse effectuer le choix définitif des matériaux et a indiqué qu'il refusait d'être mis devant le fait accompli. Par courrier du 8 septembre 2004, il précisait vouloir être fixé sur le prix définitif de l'ouvrage avant de pouvoir prendre des décisions quant aux différents choix et qualité de matériaux. Malgré les instructions reçues, la défenderesse n'a pas établi que le demandeur A.C._____ a été consulté pour tous les choix de matériaux, ce qu'elle a d'ailleurs admis dans son courrier du 23 juin 2006 s'agissant en particulier des carrelages et des séparations des balcons ainsi que de tous les détails classiques réalisés qui ne nécessitaient d'après elle pas de présentation à un confrère architecte.

Au vu de ce qui précède, on doit retenir que la défenderesse a contrevenu aux diverses instructions données par le demandeur A.C. _____ et n'a dès lors pas respecté son devoir de diligence et d'information en ayant omis de transmettre le prix exact de l'ouvrage avant le début des travaux, en ayant adjugé des travaux qui n'étaient pas à forfait, en ayant commandé des travaux complémentaires sans avoir obtenu l'accord préalable du demandeur A.C. _____ et en ayant omis de solliciter son avis pour le choix des matériaux. Toutefois, le demandeur A.C. _____ n'a pas prouvé, ni même rendu vraisemblable, avoir subi un quelconque dommage en raison du comportement susénoncé de la défenderesse.

Les parties ont admis en cours de procédure que le prix de 9'000'000 fr. pour l'immeuble du demandeur A.C. _____, indiqué dans le plan financier n° 4 du 10 septembre 2002, constituait le prix de revient maximum admis. Ce prix est resté constant et n'a pas été modifié par la suite. Ainsi, le 23 octobre 2002, le défendeur a établi un plan financier sommaire n° 2, indiquant un coût total pour les deux immeubles du demandeur A.C. _____ et du défendeur X. _____ de 18'000'000 francs. Le 5 novembre 2002, le demandeur B.C. _____ a adressé au défendeur trois variantes d'un plan financier, qui indiquaient un coût de l'opération de 9'000'000 fr. pour l'immeuble du demandeur A.C. _____. Selon le tableau de l'évolution du devis général du 20 février 2007, la défenderesse a également reçu un devis général établi le 28 octobre 2003 par le demandeur B.C. _____, reprenant ce même montant de 9'000'000 fr. par immeuble. Par courrier daté du 15 décembre 2003, dont la date a été rectifiée pour indiquer le 8 février 2004, le demandeur B.C. _____ a rappelé au défendeur que le coût de l'ouvrage de 9 millions prévu selon le plan financier n° 2 du 28 octobre 2003 ne pouvait être dépassé. Il est ainsi établi qu'à cette date, le demandeur A.C. _____ et la défenderesse s'étaient mis d'accord sur un coût global de 9 millions, qui était l'objectif à atteindre. A aucun moment, le demandeur A.C. _____ n'a demandé à la défenderesse de revoir le montant de 9 millions à la baisse.

Il ressort de l'expertise que la défenderesse a parfaitement évalué les travaux nécessaires à la construction du demandeur A.C._____. Entre les années 2001 et 2007, le contrôle des coûts de construction effectué tout au long de la réalisation par la défenderesse a été fait périodiquement et avec rigueur. Selon l'expert, l'objectif a été atteint en ce sens que le coût a été respecté et que le coût final est inférieur au budget. Il a également indiqué que les travaux complémentaires commandés sans l'accord du demandeur A.C._____ n'avaient pas mis en péril le coût global de l'ouvrage, compte tenu des économies de 6,7 % réalisées sur le budget. Les demandeurs ont admis d'ailleurs que les plans financiers des défendeurs n'avaient pas été dépassés. Le coût total de la réalisation de l'immeuble du demandeur A.C._____ a passé de 8'850'000 fr. en automne de l'année 2001 à 8'535'711 fr. 60 selon le décompte final du 20 février 2007.

Il ressort ainsi de l'expertise que, par une méthode conforme aux règles de l'art mais différente de celle qu'aurait souhaitée le demandeur A.C._____, qui voulait que le prix exact de l'ouvrage soit fixé avant le début des travaux et avoir systématiquement recours aux adjudications à forfait, la défenderesse a atteint l'objectif fixé. Le coût de l'ouvrage est inférieur à ce qui avait été convenu par le demandeur A.C._____ et la défenderesse.

S'agissant des travaux complémentaires, l'expert a également relevé qu'ils étaient nécessaires et utiles à l'ouvrage et qu'ils concernaient dans leur plus grande majorité des travaux apportant une plus-value à l'ouvrage. Le demandeur A.C._____ conteste la force probante de l'expertise sur ce point, soutenant que l'expert se serait contenté des explications données par la défenderesse dans son document du 29 janvier 2008. Or, l'expert a lui-même établi un tableau des décomptes et travaux complémentaires, l'annexe n° 4 de l'expertise, qui ne correspond pas au contenu du document du 29 janvier 2008 de la défenderesse, en particulier s'agissant des remarques. Par ailleurs, il ressort de l'ordre chronologique des opérations de l'expertise que l'expert a rencontré les parties séparément à deux reprises et qu'il s'est rendu à

deux reprises également sur les lieux litigieux. Dans ces conditions, rien ne permet de mettre en doute les appréciations de l'expert.

Le demandeur A.C._____ n'a pas non plus rendu vraisemblable que, s'il avait pu se prononcer sur le coût exact de la construction avant le début des travaux, sur les travaux adjugés en régie, sur tous les travaux complémentaires ainsi que sur certains choix de matériaux, il aurait disposé autrement de son argent et aurait été en mesure de faire des économies. Dans ces conditions, il n'est pas question d'apprécier un dommage potentiel, même sur la base de l'art. 42 al. 2 CO.

Les conclusions du demandeur A.C._____ fondées sur le non-respect par la défenderesse des directives données doivent ainsi être rejetées.

d) Le demandeur A.C._____ reproche à la défenderesse d'avoir mal géré le compte prorata. Selon lui, ce compte aurait dû totaliser un montant minimum de 137'348 fr. de retenues en sa faveur. Il considère avoir subi de ce fait un dommage de 43'270 francs.

Il est d'usage dans le cadre de tout projet immobilier de déduire des factures finales des entrepreneurs un montant crédité provisoirement sur un compte prorata. Il ressort de l'expertise que la défenderesse a géré correctement ce compte et qu'il n'a pas servi à "rattraper" des erreurs de conception de l'ouvrage, pour autant qu'il y en ait eu, ni à payer des adjudications complémentaires qui ont été ventilées dans les différents CFC. Selon l'expert, le compte prorata a coûté 109'958 fr. 15 au demandeur A.C._____, qui rentre dans ses frais, un montant de 110'055 fr. 70 ayant été déduit par la défenderesse aux entreprises. L'existence d'une violation d'une obligation contractuelle par la défenderesse ainsi que d'un dommage y relatif n'est donc pas établie.

La conclusion du demandeur A.C._____ afférente à une prétendue mauvaise gestion du compte prorata doit par conséquent être rejetée.

e) Le demandeur A.C. _____ soutient que les entreprises [...] et P. _____ SA ont provoqué des dégâts sur le chantier, qui ont nécessité l'intervention d'entreprises tierces, et que les sommes respectives de 7'548 fr. 90 et 2'045 fr. 75 auraient dû être déduites de leurs factures. Il en réclame le remboursement à la défenderesse.

Selon les renseignements fournis à l'expert, des travaux attribués à l'entreprise [...] ont été confiés pour des raisons pratiques de mise en œuvre à l'entreprise D. _____ SA et ont été déduits de la facture de [...]. Il ne s'agissait pas de dégâts. L'expert ne met pas en doute ces explications et il n'y a pas lieu de s'écarter de son appréciation. Quant aux dégâts causés par l'entreprise P. _____ SA, l'expert a confirmé qu'un montant de 1'780 fr. avait été déduit de son décompte final. La défenderesse n'a ainsi commis aucune violation de ses obligations contractuelles. Un dommage n'est pas non plus établi.

La conclusion du demandeur en remboursement des montants de 7'548 fr. 90 et 2'045 fr. 75 doit être ainsi rejetée.

f) Le demandeur A.C. _____ reproche à la défenderesse un retard de chantier, qui l'aurait obligé à dédommager les locataires de son immeuble, les travaux n'étant pas terminés à leur entrée.

Il est établi que le chantier a été ouvert le 14 juin 2004 et a duré nonante semaines, ce que l'expert a jugé comme normal pour une réalisation de cette importance. L'expert a confirmé que le planning établi le 6 juillet 2004, qui prévoyait la fin du chantier pour la mi-avril 2006, avait été respecté et que le contrôle des délais avait été fait correctement par la défenderesse. L'expert a d'ailleurs précisé que les travaux mentionnés dans les lettres des 7 mai et 3 octobre 2006 des locataires étaient des travaux de finition, de retouches et de garanties. Les locataires faisaient également état de travaux touchant les parties communes et les aménagements extérieurs.

Dans un courrier du 28 février 2006, le défendeur a mis en garde le demandeur B.C. _____ contre la précipitation affichée par celui-ci pour faire entrer les locataires le plus rapidement possible. Il lui rappelait qu'il avait été convenu que les peintures des cages d'escaliers seraient exécutées après l'entrée des locataires et qu'en raison de conditions météorologiques difficiles, les aménagements extérieurs ne seraient pas terminés pour le 15 avril, date à laquelle ils n'avaient pas été promis. Le demandeur A.C. _____ n'a pas contesté le contenu de ce courrier et a prévu l'entrée des locataires dans les locaux dès le mois d'avril 2006.

Deux séances de reconnaissance provisoire des appartements ont eu lieu les 30 mars et 13 avril 2006, durant lesquelles des listes de retouches ont été établies. On ignore toutefois si une date limite pour l'exécution de celles-ci a été fixée. S'agissant des aménagements extérieurs, il ressort de l'expertise que selon le planning du 6 juillet 2004, ils devaient être terminés pour le 2 mai 2006. Il est établi, notamment sur la base des procès-verbaux de chantier, que les conditions climatiques ont été défavorables et ont ralenti les travaux d'aménagements extérieurs, ce qui ne peut être reproché à la défenderesse, qui l'avait d'ailleurs signalé au demandeur A.C. _____. Les parties extérieures ont été réceptionnées le 15 mai 2006, mais on ignore la date à laquelle les travaux ont réellement été terminés. Dans son courrier du 22 mai 2006, le défendeur a d'ailleurs indiqué qu'ils avaient convenu que les aménagements extérieurs devaient être terminés pour le 15 mai. Quant aux parties communes, dont la reconnaissance provisoire a eu lieu le 9 août 2006, il ressort du courrier du 28 février 2006 que le demandeur A.C. _____ n'a pas contesté qu'il avait été prévu de différer des travaux à une date ultérieure à l'entrée des locataires. On ignore toutefois les délais fixés à la défenderesse pour l'exécution de ces travaux. Aucun retard ne pouvant être imputé à la défenderesse, il n'est dès lors pas établi qu'elle a violé ses obligations.

Au demeurant, le montant des réductions de loyer accordées aux locataires n'a pas non plus été établi.

Les conclusions du demandeur A.C._____ relatives à une responsabilité de la défenderesse pour un retard dans les travaux doivent par conséquent être rejetées.

g) Le demandeur A.C._____ réclame un montant de 30'000 fr. à la défenderesse pour des escaliers défectueux, ceux-ci ne correspondant pas à sa commande. Reconventionnellement, la défenderesse lui réclame un montant de 3'000 fr., somme que la défenderesse a avancé pour un traitement des escaliers exécuté par [...].

Le 2 août 2004, le demandeur B.C._____ a signé pour accord le courrier du 27 juillet 2004 de la défenderesse, prévoyant des escaliers préfabriqués en simili "Nero Ebano". Ces escaliers ont été commandés à L._____SA par contrat du 31 mars 2005. L'expert a indiqué que les escaliers installés présentaient de nombreux défauts et n'étaient pas recevables en l'état. Ils nécessitaient une remise en l'état, qui a fait l'objet de plusieurs discussions. L'expert a constaté que la réfection des escaliers avait été faite dans les règles de l'art, mis à part la couleur, qui a été modifiée par le traitement final et ne correspondait pas à l'esthétique choisie par le demandeur A.C._____. En effet, l'échantillon d'origine était de couleur gris anthracite mouchetée de noir, alors que le résultat final était plutôt noir poli.

Dans son courrier du 20 novembre 2006, le demandeur A.C._____ a expliqué qu'il avait donné son accord pour exécuter un traitement sur l'ensemble des escaliers, parce qu'un collaborateur de la défenderesse, [...], lui avait confirmé lors d'une entrevue du 5 octobre 2006 que la remise en état allait correspondre "à un ton près" à l'échantillon d'origine. Par courrier du 28 novembre 2006, la défenderesse a toutefois contesté cet élément. Elle a indiqué que le demandeur B.C._____ avait donné son accord aux travaux de réfection sur la base d'une marche test, dont on ignore la teinte exacte, et qui lui avait été présentée le 5 octobre 2006, et non sur la base de l'échantillon d'origine. L'instruction n'a ainsi pas permis de déterminer quelle teinte a été

promise par la défenderesse au demandeur A.C._____ lors des travaux de réfection. Il n'est ainsi pas établi que la défenderesse aurait violé ses obligations contractuelles, notamment de renseignements et de conseils, lors des travaux de réfection des escaliers.

Par ailleurs, si un défaut peut être esthétique, encore faut-il qu'il soit à l'origine d'une moins-value, ce qui signifie qu'il soit inesthétique en lui-même ou par rapport à l'ensemble de l'ouvrage. Or, rien ne permet de retenir que tel serait le cas ici. Le demandeur A.C._____ ne prétend d'ailleurs pas qu'il y a moins-value ni que les escaliers seraient inesthétiques. Le dommage n'est ainsi pas rendu vraisemblable, ni établi.

Pour ces motifs, les conclusions du demandeur A.C._____ relatives aux défauts des escaliers doivent être rejetées.

S'agissant de la conclusion de la défenderesse, l'expert a indiqué que le demandeur A.C._____, maître de l'ouvrage, n'avait pas à participer à des frais d'imprégnation définitive découlant de défauts importants provenant d'erreurs de fabrication, de transport, de mise en œuvre et de protection durant le chantier.

La conclusion de la défenderesse relative au remboursement de la facture de 3'000 fr. de [...] doit donc être rejetée.

h) Le demandeur A.C._____ réclame un montant de 12'000 fr. à la défenderesse pour la pose des carrelages dans les halls, le matériau choisi pour les halls intérieurs ne se mariant pas au sol choisi pour les halls d'entrée couverts.

Il est établi qu'aucune remarque n'a été faite par les demandeurs s'agissant de l'exécution des travaux de carrelages lors de la séance de réception du 15 mai 2006. Dans son courrier du 18 juillet 2006, le défendeur a rappelé au demandeur B.C._____ les choix de carrelages effectués, après plusieurs séances de présentation, à savoir un carrelage d'une texture anti-dérapante, format 30/60, pour le hall, et d'une texture

lisse, format 30/30, pour les paliers d'ascenseurs et d'escaliers. Il n'a pas été établi que le demandeur A.C. _____ aurait choisi un autre type de carrelage.

L'expert a indiqué que la continuité des tons et des matériaux choisis pour les halls d'entrée et les halls intérieurs était assurée en ce sens que la couleur était la même. Il a précisé que la texture était cependant différente, les halls extérieurs étant munis de carrelages bénéficiant d'une qualité résistante au gel et antidérapante. L'expert a indiqué que les formats étaient aussi différents et que l'on pouvait regretter que l'alignement des joints ne corresponde pas entre l'extérieur et l'intérieur. Selon l'expert, il s'agit toutefois de considérations purement esthétiques, la qualité n'étant pas en cause. On ne saurait reprocher à la défenderesse la différence de formats ainsi que de textures dès lors que cela correspond aux choix indiqués dans le courrier du 18 juillet 2006. Toutefois, en sa qualité de directeur des travaux, la défenderesse était tenue de vérifier que les joints entre les carrelages de format 30/60 et ceux de format 30/30 correspondaient et de signaler le problème au demandeur A.C. _____. La défenderesse est dès lors responsable de ce défaut.

Le demandeur A.C. _____ n'a toutefois pas rendu vraisemblable que ce défaut esthétique aurait entraîné une moins-value de l'immeuble. A l'évidence, comme au vu des photos produites par l'expert, il ne s'agit que d'un détail, qu'il est d'ailleurs douteux que les non-professionnels soient à même de remarquer.

Les conclusions du demandeur A.C. _____ relatives aux défauts des carrelages doivent ainsi être rejetées.

i) Le demandeur A.C. _____ réclame un montant de 2'434 fr. à la défenderesse, en raison du fait que trois appartements n'étaient pas équipés de fours à micro-ondes alors que tel aurait dû être le cas. De son côté, la défenderesse réclame le remboursement d'un montant 2'233 fr., correspondant aux frais d'installation de ces fours.

Il ressort de l'instruction que les fours à micro-ondes ne figuraient certes pas dans le descriptif de construction du 20 janvier 2004 et que les plans des cuisines envoyés au demandeur A.C. _____ ne permettaient pas de voir si des fours à micro-ondes étaient prévus. L'expert a toutefois confirmé qu'une cuisine-type, équipée d'un four à micro-ondes, avait été aménagée dans un appartement de 4,5 pièces mais qu'elle ne correspondait pas au modèle des grands appartements. Selon l'expert, c'est la raison pour laquelle cette question a échappé au demandeur A.C. _____ et à la défenderesse. Selon une déduction faite par l'expert, la soumission pour les cuisines prévoyait dix-huit unités de fours pour vingt-et-un appartements. Il s'agit d'une erreur de planification qui engendre la responsabilité de la défenderesse.

L'expert a confirmé que l'arrêté de compte de Z. _____ SA incluait le complément pour trois fours à micro-ondes pour un montant de 2'434 francs. La fourniture de ces trois fours doit être prise en charge par le demandeur A.C. _____ au titre de plus-value et les travaux de modification des meubles de cuisine pour y intégrer les fours, par 2'233 fr., doivent être assumés par la défenderesse.

Au vu de ce qui précède, aussi bien la prétention du demandeur A.C. _____ que celle de la défenderesse doit être rejetée, le demandeur A.C. _____ s'étant acquitté du prix des trois fours et la défenderesse de leur installation.

j) Le demandeur A.C. _____ soutient que le revêtement Keraion des cabanons de jardins n'aurait pas été posé dans les règles de l'art.

L'expert a confirmé que le revêtement Keraion des cabanons de jardins n'avait effectivement pas été posé correctement et que les espaces verticaux entre les plaques étaient trop importants et irréguliers. Il a également constaté que plusieurs plaques étaient cassées. Il a considéré que ces défauts justifiaient une remise en état par l'entreprise

ayant posé le revêtement. En sa qualité de directeur des travaux, la défenderesse était tenue de vérifier la bienfacture de ces travaux et de signaler les défauts au demandeur A.C._____. Or, tel n'a pas été le cas.

Il n'est toutefois pas possible d'estimer le dommage supporté par le demandeur A.C._____ du fait du non-respect par la défenderesse de cette obligation. L'expert ne le chiffre pas et précise d'ailleurs que ces coûts de remise en état devraient être pris en charge à titre de garantie par l'entreprise ayant posé le revêtement. Aucun autre élément ne permet à la Cour de le faire, même ex aequo et bono.

Les conclusions du demandeur A.C._____ relatives aux revêtements des cabanons de jardins doivent, pour ces motifs, être rejetées.

k) Le demandeur A.C._____ soutient que le local à citerne souffre de problèmes d'humidité en raison d'infiltrations d'eau et que des fissures sont apparues dans le local à containers.

Il est établi qu'il y a effectivement eu des infiltrations d'eau dans le local à citerne et que des fissures étaient apparues dans le local à containers. L'expert n'a toutefois pas constaté de défauts d'étanchéité du bâtiment et a confirmé que les infiltrations d'eau dans le local citerne avaient été réparées. Quant aux fissures apparues dans le local à containers, l'ingénieur civil qui est intervenu à ce sujet a affirmé à l'expert que le problème était réglé et qu'il n'y avait pas forcément lieu de faire des travaux "cosmétiques" dans ce local. Aucun élément ne permet de dire que la défenderesse serait responsable de cet état de fait. Le demandeur A.C._____ n'a pas non plus rendu vraisemblable l'existence d'un dommage.

Les conclusions du demandeur A.C._____ relatives aux problèmes d'étanchéité du bâtiment doivent être rejetées.

I) Le demandeur A.C._____ soutient que les jardins sis côté nord des bâtiments devaient être clôturés et qu'il a dû remplacer la clôture manquante par une haie, qui lui a coûté 7'150 fr., montant dont il réclame le remboursement à la défenderesse.

Il est établi qu'un portail isolé a été posé sur les jardins privés au nord de la propriété mais pas de clôtures. Le demandeur A.C._____ a fait poser une haie, à ses frais. Sur les plans du rez-de-chaussée du dossier de mise à l'enquête et l'enquête complémentaire ne figurait en effet aucune clôture au nord de la propriété. Le plan A 220-02 du 21 décembre 2004 portant sur la proposition n° 1 des aménagements extérieurs prévoyait une haie sans clôture au nord. Par la suite, le descriptif de la construction du 11 novembre 2003, complété le 20 janvier 2004, indiquait des "clôtures pour les jardins privés en treillis et haie avec 1 portail de jardin", mais sans toutefois préciser s'il s'agissait du nord ou du sud de la propriété. L'expert a indiqué que la coupe n° 100-24 du 15 juin 2004 laissait clairement apparaître la présence d'une clôture le long de la route nord. Toutefois, le plan A 110-02 des 5 décembre 2005 et 20 février 2006 prévoyait des clôtures au sud mais pas au nord. Enfin, sur le plan A50-33 du 25 août 2006 représentant la façade Nord, une clôture est indiquée mais pas le portail.

Le procès-verbal établi par la défenderesse lors de la réception des aménagements extérieurs le 15 mai 2006 ne comportait aucune observation du demandeur A.C._____ au sujet d'une clôture manquante au nord. L'expert a confirmé qu'à cette date, il y avait encore des points qui devaient être corrigés mais sans toutefois préciser lesquels. Dans son courrier du 19 mai 2006, le demandeur A.C._____ a indiqué avoir constaté des problèmes au niveau des clôtures, mais on ignore si c'est la partie nord ou sud de la propriété qui est concernée et s'il s'agit de défauts de conception ou de malfaçons. Le procès-verbal de vérification des travaux d'aménagements extérieurs exécutés par R._____SA du 3 juillet 2006, qui a été signé par le demandeur B.C._____, spécifiait que les plantations correspondaient "aux plans et soumissions T._____SA", aucune remarque concernant des clôtures n'étant par ailleurs formulée.

L'instruction n'a ainsi pas permis d'établir ce que le demandeur A.C._____ et la défenderesse ont réellement convenu s'agissant des clôtures au nord des bâtiments. Il est donc impossible de déterminer si la défenderesse a commis une éventuelle erreur de planification ou de direction des travaux.

S'agissant du dommage, l'expert a indiqué qu'aussi bien les frais de haie que les frais de clôture supplémentaire qu'il serait possible de poser doivent être mis à la charge du demandeur A.C._____. Le demandeur n'a ainsi pas non plus rendu vraisemblable, ni établi, avoir subi un dommage.

Les conclusions du demandeur A.C._____ relatives au défaut de clôtures au nord des bâtiments doivent par conséquent être rejetées.

m) Le demandeur A.C._____ soutient que les montants facturés pour le nettoyage des appartements de 56'500 fr. est exorbitant, celui-ci ne devant pas dépasser, selon son estimation, le montant de 23'100 francs.

Il ressort de l'instruction que le coût des travaux de nettoyage confiés à X._____ SA de 36'794 fr. n'était pas excessif. L'expert a encore relevé que des travaux de nettoyage pour un montant de 22'343 fr. 65 ont été portés au compte prorata selon l'usage et que ces travaux de nettoyage, tout à fait usuels, incluaient pour 7'854 fr. de frais de bennes. Rien ne peut ainsi être reproché à la défenderesse s'agissant de l'appréciation des coûts de nettoyage et de leur facturation au demandeur A.C._____.

Les conclusions du demandeur A.C._____ relatives aux travaux de nettoyage doivent donc être rejetées.

n) Le demandeur A.C._____ reproche à la défenderesse une mauvaise répartition entre sa propriété et celle du défendeur des coûts des travaux pour la route d'accès, qui auraient dû être partagés par

moitié. Il considère avoir ainsi supporté un montant de 26'000 fr. en trop. La défenderesse oppose que les travaux de rabaissement de la route du côté nord-ouest ont profité au seul demandeur A.C._____.

Il ressort de l'instruction que le complexe est enterré de plusieurs centimètres. Cette implantation, dictée par des contraintes réglementaires de volumétrie et de niveau de corniche, a également amené un gain important de surface utile habitable pour l'ensemble du complexe. Bien que tout le complexe ait profité du rabaissement, celui-ci s'est fait au détriment de l'habitabilité de la partie ouest. Il ressort en effet de l'expertise qu'après la première étape des travaux de rabaissement de la route, qui n'est pas litigieuse, le terrain naturel se situait entre 0,73 et 0,99 mètre plus haut que le niveau fini des logements situés à l'Ouest du bâtiment du demandeur A.C._____. Le niveau naturel était plus élevé que les contre-cœurs de l'appartement du rez-de-chaussée. Après l'exécution des travaux litigieux, soit la deuxième étape, l'abaissement de l'ordre de 0,40 mètre réalisé sur la partie nord-ouest de la route a amené une amélioration notoire de l'habitabilité des logements au rez-de-chaussée. C'est bien la décision prise par les deux maîtres de l'ouvrage, soit le demandeur A.C._____ et le défendeur, au départ du projet d'enterrer le complexe immobilier, qui a nécessité un rabaissement général de la route, plus important du côté nord-ouest en raison de la configuration des lieux, ce qui est apparu après les premiers travaux. Cette décision de départ était profitable aux deux propriétaires, la surface utile habitable pour l'ensemble du complexe ayant été augmentée. Il n'y a dès lors pas de motif de s'écarter des conclusions de l'expert, qui a estimé que le coût supplémentaire de l'abaissement de la route nord-ouest devait être pris en charge à parts égales par le demandeur A.C._____ et le défendeur.

Selon le décompte final, qui seul fait foi selon l'expert, le montant facturé au demandeur A.C._____ pour l'abaissement de la route est de 23'976 fr. 65 et celui facturé au défendeur de 6'139 fr. 90. Le montant supplémentaire facturé au demandeur A.C._____ est donc de 17'836 fr. 75 d'après l'expert. Ce n'est toutefois pas cette somme qui doit

être prise en charge par la défenderesse. En effet, le total des travaux pour l'abaissement supplémentaire de la route s'est élevé à 30'116 fr. 55 (23'976.65 + 6'139.90) et la moitié à prendre en charge par chacune des parties est de 15'058 fr. 27. Le demandeur A.C. _____ ayant payé 23'976 fr. 65, c'est une somme de 8'918 fr. 38 (23'976.65 - 15'058.27) que doit lui rembourser la défenderesse.

La défenderesse doit donc verser au demandeur A.C. _____ un montant de 8'918 fr. 40, à titre de remboursement des travaux de rabaissement de la route payés en trop.

V. aa) Le demandeur A.C. _____ réclame une réduction des honoraires de la défenderesse de 71'700 francs. De son côté, la défenderesse réclame le solde de sa note d'honoraires principale restée impayée à concurrence de 70'800 fr., le paiement de la note d'honoraires complémentaire de 80'220 fr. et le paiement d'honoraires supplémentaires de 50'000 fr. en raison des innombrables complications générées par les demandeurs en cours de mandat.

Dans le cadre d'un contrat d'architecte global, l'architecte a droit au paiement des plans et documents qu'il a livrés, selon l'art. 363 CO relatif au contrat d'entreprise, et au paiement des autres services qu'il a fournis pendant la durée du contrat, selon l'art. 394 al. 3 CO concernant le mandat. Lorsque que le contrat prévoit une rémunération forfaitaire pour l'ensemble des prestations à accomplir jusqu'à la fin du chantier, il n'y a pas lieu d'opérer une distinction entre les plans et documents, d'une part, et les autres services d'autre part, les principes relatifs à l'art. 373 al. 1 CO étant globalement applicables (TF 4C.259/2006 du 23 octobre 2006 c. 2 et les références citées).

ab) La rémunération de l'architecte peut être réduite en cas d'exécution défectueuse du mandat; elle peut même être refusée lorsque les prestations du mandataire se sont révélées totalement inutilisables, ou lorsque cette rémunération constitue elle-même un dommage consécutif à

l'exécution défectueuse. La réduction de la rémunération peut être déterminée en fonction de la gravité de la faute de l'architecte, qui doit être mise en balance avec le comportement et les attentes du mandant. La quotité de la réduction des honoraires est affaire d'appréciation (TF 4A_34/2011 du 10 mai 2011 c. 3; TF 4A_267/2010 du 28 juillet 2010 c. 3; DC 4/2011, n° 445, pp. 208 et 209; Tercier/Favre/Conus, op. cit., n. 2256).

Il peut y avoir cumul entre le droit à une réduction des honoraires et l'indemnisation du dommage causé par une mauvaise exécution du contrat, la première trouvant son fondement dans la violation du devoir de diligence du mandataire, la seconde, dans l'existence d'un dommage. La créance du mandataire en paiement de sa rémunération n'exclut pas une dette de dommages-intérêts consécutive à l'exécution défectueuse du mandat; le cas échéant, ces deux prétentions peuvent être compensées (TF 4A_34/2011 du 10 mai 2011 c. 3; DC 4/2011, n° 445, pp. 208 et 209 et les références citées).

Il appartient au mandataire de prouver les prestations qu'il a fournies, de manière à permettre la détermination de la somme qu'il réclame (art. 8 CC). En revanche, si le mandant entend faire valoir, par exception, que le mandataire n'a pas droit à ses honoraires en raison d'une mauvaise exécution, il lui incombe d'en apporter la preuve s'il n'a pas refusé la prestation (TF 4A_267/2010 du 28 juillet 2010 c. 3).

b) En l'espèce, il peut certes être reproché à la défenderesse une violation de son devoir de diligence et d'information. Il n'en demeure pas moins que le chantier a été mené à bien dans les règles de l'art, que les coûts ont été contrôlés avec rigueur, qu'il n'y a pas eu de retard dans l'achèvement des travaux ni d'erreur de conception ou de défauts importants. La violation des instructions relatives au contrôle des coûts et les erreurs commises lors de la pose du carrelage ainsi que des micro-ondes n'ont entraîné aucun dommage pour le demandeur A.C._____. Seuls les cabanons de jardins devront effectivement être réparés aux frais de l'entreprise concernée à titre de travaux de garantie. Enfin, la

répartition des coûts de l'abaissement de la route doit être modifiée, la défenderesse devant rembourser au demandeur A.C. _____ la somme de 8'918 fr. 38 qu'elle aurait dû prendre à sa charge. L'expert a par ailleurs confirmé que les prestations de la défenderesse telles que prévues dans le devis d'honoraires d'architectes du 17 novembre 2003 avaient été exécutées conformément aux devoirs de l'architecte. Dans cette mesure, il n'y a pas lieu de réduire les honoraires de la défenderesse.

Il est établi que le demandeur A.C. _____ et la défenderesse ont convenu d'une rémunération de 570'000 fr., qui peut être qualifiée de forfaitaire, comme l'atteste le courrier du 17 novembre 2003 du défendeur ainsi que les demandes d'acomptes n^{os} 3, 4, 5 et la note d'honoraires principale du 15 décembre 2006. Ce point n'est d'ailleurs pas contesté par les parties. Le demandeur A.C. _____ a versé quatre acomptes à hauteur de 499'200 fr., laissant un solde en faveur de la défenderesse de 70'800 francs. Ce montant peut donc être alloué à la défenderesse.

Le demandeur A.C. _____ doit ainsi verser à la défenderesse un montant de 70'800 francs.

Le 13 décembre 2006, la défenderesse a adressé au demandeur A.C. _____ une note d'honoraires complémentaire pour les prestations du devis général et de la direction architecturale d'un montant de 80'220 fr., TVA comprise. Le demandeur A.C. _____ soutient que le contrat d'architecte ayant été conclu à forfait, la défenderesse ne peut pas lui adresser de note d'honoraires complémentaire.

Il ressort du devis d'honoraires d'architectes du 17 novembre 2003 que le devis général ainsi que la direction architecturale devaient être réalisés par le demandeur B.C. _____. Or, l'expert a indiqué que le devis général, qui est indispensable à la gestion d'une telle affaire immobilière, a finalement été établi par la défenderesse, à l'exclusion du descriptif détaillé qui n'a pas été établi apparemment selon une volonté commune des parties de simplifier. L'expert a également confirmé que la direction architecturale a été exécutée par la défenderesse, qui était

l'architecte concepteur. Dans la mesure où le contrat du 17 novembre 2003 ayant fixé les honoraires à forfait de la défenderesse ne prévoyait pas comme prestation à la charge de la défenderesse l'établissement du devis général et la direction architecturale, rien ne s'oppose à ce que la défenderesse qui a effectué ces prestations complémentaires nécessaires, représentant 12 % des prestations totales, les facture au demandeur A.C._____. Le montant de la note d'honoraires complémentaire du 13 décembre 2006 a été établi selon la même formule de calcul des honoraires que le devis d'honoraires d'architectes du 17 novembre 2003 accepté par le demandeur A.C._____ ($6'350'000 \times 12,23 \% \times 12 \% \times 0,8 = 80'220$). Le demandeur A.C._____ doit donc le paiement de la note d'honoraires complémentaire du 13 décembre 2006 à la défenderesse.

Le demandeur A.C._____ doit ainsi verser à la défenderesse un montant de 80'220 francs.

La défenderesse réclame au demandeur A.C._____ des honoraires supplémentaires de 50'000 fr. pour le travail supplémentaire qu'auraient provoqué les demandeurs en raison de leur attitude (comportement contradictoire, exigences tardives) tout au long du mandat.

L'expert n'a pas constaté sur la base des pièces produites des comportements gravement inhabituels de la part des demandeurs, sauf en ce qui concerne la date de confirmation du mandat d'architecte le 14 janvier 2004 et la date de décision d'adjudication des premiers travaux le 11 mai, qu'il a jugées fort tardives. Cela ne suffit toutefois pas pour considérer que le travail de la défenderesse s'en est trouvé compliqué et que cela a généré du travail supplémentaire. L'expert n'a pas non plus constaté qu'il y avait eu d'innombrables complications provoquées par les demandeurs.

La conclusion de la défenderesse en paiement d'un montant de 50'000 fr. doit donc être rejetée.

VI. a) Le demandeur B.C. _____ réclame au défendeur X. _____ le paiement d'un montant de 60'000 fr., correspondant au 3^{ème} acompte prévu par la convention signée le 14 janvier 2004.

Le défendeur soutient que la cause à l'origine de cette convention, soit l'indemnisation du demandeur B.C. _____ pour l'abandon de son mandat de promotion et de vente des immeubles du défendeur, n'existe pas. Il prétend que le demandeur B.C. _____, qui représentait alors le demandeur A.C. _____, a subordonné la signature du devis d'honoraires d'architectes du 17 novembre 2003 à la conclusion par le défendeur de la convention du 14 janvier 2004. Selon le défendeur, cette convention est contraire aux mœurs et doit être considérée comme dénuées d'effets en vertu de l'art. 20 al. 1 CO, les deux acomptes déjà versés, totalisant 120'000 fr., devant lui être remboursés.

Aux termes de l'art. 20 al. 1 CO, le contrat est nul s'il a pour objet une chose impossible, illicite ou contraire aux mœurs. Sont contraires aux mœurs les contrats condamnés par la morale dominante, c'est-à-dire par le sentiment général des convenances ou par les principes et jugements de valeur qu'implique l'ordre juridique considéré dans son ensemble (TF 4A_37/2008 du 12 juin 2008 c. 3.1 et les références citées). Le Tribunal fédéral donne dans cet arrêt deux exemples dans le domaine particulier de l'engagement de verser une indemnité pour le retrait d'une opposition en matière de droit de la construction. Il a ainsi jugé qu'une convention selon laquelle une indemnité devait être payée en échange du retrait d'une opposition, non dépourvue de chance de succès, n'était pas contraire aux mœurs. La partie opposante pouvait penser, en toute objectivité, qu'elle pouvait faire obstacle au projet de construction qu'elle désapprouvait et provoquer la présentation d'un projet qui lui conviendrait mieux. En revanche, dans une affaire qui se distinguait de la précédente par le fait que l'opposant n'avait soulevé aucune objection matérielle qui aurait pu lui procurer un avantage pécuniaire, le Tribunal fédéral a jugé que la renonciation à titre onéreux à un moyen de droit devait être tenue pour contraire aux mœurs lorsqu'elle représentait une commercialisation

blâmable de la position juridique de la partie renonçante. Dans la mesure où la contrepartie pécuniaire de la renonciation ne se rapportait qu'au préjudice qui pourrait résulter de la prolongation de la procédure, mais non à des intérêts dignes de protection du propriétaire voisin, la commercialisation était immorale. Le seul intérêt de l'opposant au retard dans l'exécution d'un projet de construction n'était en effet pas digne de protection et ne pouvait pas, sans contradiction interne, être évalué en argent (ibid. c. 3.2).

b) En l'espèce, il résulte du texte même de la convention signée le 14 janvier 2004 que la cause de l'obligation à son origine est bien l'indemnisation du demandeur B.C. _____ pour l'abandon de son mandat de promotion et de vente sur les immeubles du défendeur. La convention spécifie en effet clairement que le demandeur B.C. _____ abandonne son mandat de promotion et de vente contre une indemnité forfaitaire de 180'000 francs. Contrairement à ce qu'il prétend, on ne saurait retenir que le défendeur n'a jamais envisagé de vendre ses immeubles et de confier le mandat de promotion et de vente au demandeur B.C. _____. En effet, un premier plan financier sommaire établi par le défendeur le 22 juillet 2002 prévoyait des honoraires de promotion et des frais de courtage et de publicité. Le 17 novembre 2003, le défendeur a interrogé le demandeur B.C. _____ sur le fait de savoir s'il serait "toujours" intéressé à s'occuper de la vente s'il venait à changer d'avis sur son intention de garder l'immeuble. Dans ce même courrier, le défendeur a confirmé qu'ils s'étaient entendus le 10 novembre pour un montant de 180'000 fr. pour les honoraires de promotions et vente du demandeur B.C. _____. Enfin, dans son courrier du 8 décembre 2003, le défendeur a rappelé au demandeur B.C. _____ que ce n'était que récemment qu'ils avaient abordé le travail et les conditions qu'il comptait effectuer pour la promotion et la vente.

Il est certes établi que la convention litigieuse a été signée par le demandeur B.C. _____ et le défendeur le 14 janvier 2004, soit le même jour que le devis d'honoraires d'architectes du 17 novembre 2003. Il n'est toutefois pas possible de suivre dans son raisonnement le

défendeur, qui n'a pas prouvé qu'une ouverture du chantier retardée constituait des menaces sérieuses pour lui, compte tenu de ses investissements financiers et du temps déjà consacré à ce projet. Le fait que le défendeur ait payé les deux premiers acomptes confirme par ailleurs sa volonté de s'acquitter de la somme de 180'000 fr. pour indemniser forfaitairement le demandeur B.C._____ de l'abandon de son mandat de promotion et de vente. Une telle volonté partagée par le demandeur B.C._____ n'est en rien contraire aux mœurs.

En définitive, le défendeur doit payer au demandeur B.C._____ le 3^{ème} acompte de 60'000 fr., les conclusions reconventionnelles du défendeur sur ce point devant être rejetées.

VII. Le demandeur A.C._____ réclame au défendeur le remboursement du montant de 3'518 fr. 50 acquitté pour l'établissement des plans de servitude pour le motif que ceux-ci ne sont toujours pas finalisés.

Il est établi que le demandeur A.C._____ a bien payé cette somme au défendeur, selon un devis qu'il avait accepté. Le 15 septembre 2008, un projet d'acte de constitution de servitudes, accompagné de plans, a été adressé au demandeur A.C._____ par le notaire, dont il a requis la modification par courrier de son conseil du 29 septembre 2008. Le demandeur A.C._____ n'a toutefois pas établi que le défendeur a tardé à exécuter les prestations promises ou serait responsable du fait que ces documents ne seraient pas finalisés.

La prétention du demandeur A.C._____ en paiement d'un montant de 3'518 fr. 50 par le défendeur, pour laquelle il n'a d'ailleurs pris aucune conclusion, doit dès lors être rejetée.

VIII. a) Les demandeurs allèguent qu'ils ont dû engager des frais avant l'ouverture du présent procès de 31'732 fr. pour les honoraires de

leurs précédents conseils et en réclament le remboursement aux défendeurs. De leur côté, les défendeurs réclament aux demandeurs un montant de 22'144 fr. 10 pour les honoraires payés à leur conseil pour les opérations préliminaires au procès.

En droit de la responsabilité civile, les frais engagés par la victime pour la consultation d'un avocat avant l'ouverture du procès civil peuvent constituer un élément du dommage, lorsque cette démarche était nécessaire et adéquate, et pour autant que ces frais n'aient pas été inclus dans les dépens (ATF 133 II 361 c. 4.1; TF 4C.51/200 du 7 août 2000 c. 2, publié in SJ 2001 I 153; Werro, La responsabilité civile, Berne 2005, n. 1002). On admet aussi, aux mêmes conditions, que le créancier qui poursuit l'exécution d'une prestation contractuelle peut obtenir de son débiteur le remboursement de ses frais d'avocat (Weber, Berner Kommentar, Berne 2000, n. 207 ad art. 97 CO et n. 23 ad art. 103 CO, ainsi que les références citées).

b) Il ressort certes de l'instruction que les avocats [...] et [...] ont établi deux notes de frais et honoraires intermédiaires pour l'activité du 30 novembre 2006 au 15 octobre 2007 de respectivement 22'855 fr. pour le demandeur A.C._____ et 8'877 fr. pour le demandeur B.C._____. Toutefois, dans la mesure où les conclusions du demandeur A.C._____ doivent être rejetées pour l'essentiel, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur cette prétention. Quant au demandeur B.C._____, qui obtient gain de cause sur la conclusion V de la demande, soit le paiement de 60'000 fr., il n'a toutefois pas pris de conclusion expresse au sujet des honoraires. La Cour ne pouvant juger ultra petita, aucune indemnisation ne peut intervenir en faveur de ce demandeur-là.

De même, la prétention en remboursement d'un montant de 22'144 fr. 10 du défendeur n'est pas fondée, dans la mesure où ses conclusions doivent être rejetées.

En revanche, la défenderesse obtient gain de cause pour l'essentiel de ses conclusions vis-à-vis du demandeur A.C._____. Il y a

dès lors lieu de retenir que les opérations préliminaires de son conseil, l'avocat [...], étaient effectivement utiles et que les honoraires y relatifs font partie du dommage supporté par la défenderesse. La note d'honoraires de son conseil date du 7 mars 2008 alors que la procédure était déjà pendante. En effet, la demande du 16 octobre 2007 a été communiquée le 5 novembre 2007 et les défendeurs ont déposé dans le délai qui leur était imparti la réponse le 7 mars 2008. La date des opérations qu'elle concerne n'a certes pas été indiquée. Figure toutefois notamment sur cette note d'honoraires l'examen du dossier, la rédaction de courriers, une vacation et une visite locale à [...] ainsi que la préparation et l'envoi de réquisitions de poursuites. Il ressort également de l'instruction que du 22 décembre 2006 au 22 mai 2007, le conseil des défendeurs a contesté, dans différents courriers, les prétentions des demandeurs. Or, ces opérations sont antérieures à l'ouverture de la procédure. L'importance et la complexité de la cause justifiait ces opérations, en particulier un examen du dossier de même qu'une visite sur place, ainsi que le montant facturé.

Dans ces conditions, le demandeur A.C._____ doit payer à la défenderesse le montant de 22'144 fr. 10.

IX. En définitive, la compensation ayant été invoquée, le demandeur A.C._____ doit verser à la défenderesse un montant de 151'020 fr., compensé à hauteur de 8'918 fr. 40, ce qui laisse un solde de 142'101 fr. 60 en faveur de la défenderesse. Le demandeur A.C._____ doit également payer à la défenderesse un montant de 22'144 fr. 10.

Le défendeur doit verser au demandeur B.C._____ un montant de 60'000 francs.

X. **a)** Lorsque le débiteur est en demeure pour le paiement d'une somme d'argent, il doit l'intérêt moratoire à 5 % l'an, même si un taux inférieur avait été fixé pour l'intérêt conventionnel (art. 104 al. 1 CO). Le

débiteur d'une obligation exigible est généralement mis en demeure par l'interpellation du créancier (art. 102 al. 1 CO). L'ouverture d'une poursuite ou d'une action condamnatoire vaut interpellation, manifestation de volonté sujette à réception (Spahr, L'intérêt moratoire, conséquence de la demeure, RVJ 1990, pp. 351 ss).

b) En l'espèce, un intérêt moratoire de 5 % l'an sur le montant de 142'101 fr. 60 doit être alloué à la défenderesse dès le lendemain de la notification du commandement de payer, poursuite n° [...], soit le 17 avril 2007, aucune mise en demeure préalable n'ayant été adressée au demandeur A.C._____. Un intérêt moratoire de 5 % l'an doit être également alloué à la défenderesse sur le montant de 22'144 fr. 10, dès le lendemain de la communication de la réponse, soit le 2 avril 2008.

S'agissant du montant de 60'000 fr. alloué au demandeur B.C._____, il n'est pas établi que le défendeur ait été mis en demeure de payer cette somme. Celui-ci n'a en effet été interpellé que par la notification du commandement de payer, poursuite n° [...]. C'est donc un intérêt moratoire de 5 % l'an dès le 9 janvier 2007 qui est dû.

XI. a) La défenderesse a conclu à ce que l'opposition formée au commandement de payer qui a été notifié au demandeur A.C._____ le 16 avril 2007 dans le cadre de la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites de Nyon-Rolle, pour un montant de 151'020 fr., soit définitivement levée. Le demandeur B.C._____ a pris une conclusion identique s'agissant du commandement de payer qui a été notifié au défendeur le 9 janvier 2007 dans le cadre de la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites de Nyon-Rolle, pour un montant de 60'000 francs.

Le juge civil, saisi d'une réclamation pécuniaire ayant le même objet, peut, en même temps qu'il statue sur le fond, prononcer la mainlevée définitive de l'opposition si les conditions en sont réunies (art. 36 al. 2 LVLP [loi d'application dans le Canton de Vaud de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et faillite, RSV 280.05] dans sa teneur au

31 décembre 2010; ATF 120 III 119; ATF 107 III 60 c. 3). L'autorité qui statue sur le fond est en effet généralement la mieux placée pour apprécier la situation en fonction de son prononcé, s'agissant du paiement d'une somme d'argent déterminée (ATF 107 III 60 c. 3).

b) En l'espèce, au vu des considérations développées ci-dessus, les oppositions formées par le demandeur A.C._____ au commandement de payer, poursuite n° [...], et par le défendeur X. _____ au commandement de payer, poursuite n° [...], doivent être définitivement levées à concurrence de respectivement 142'101 fr. 60, avec intérêt à 5 % l'an dès le 17 avril 2007, et de 60'000 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 9 janvier 2007.

XII. **a)** Le demandeur B.C._____ a enfin conclu à la radiation des poursuites n^{os} [...] et [...] de l'Office des poursuites de Genève et la défenderesse à la radiation de la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites de Nyon-Rolle.

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (TF 4A_399/2011 c. 1.2.2 du 19 octobre 2011; ATF 128 III 334, JT 2002 II 76), un débiteur qui a formé opposition à une poursuite en temps utile et dont l'opposition n'a pas été écartée définitivement ne peut ouvrir l'action de l'art. 85a LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, RS 282.1), qui régit l'annulation de la poursuite. Il en résulte pour lui un inconvénient, particulièrement s'il a fait l'objet de poursuites injustifiées, vu la publicité du registre des poursuites (ATF 132 III 277, Sj 2006 I 293). Lorsque la poursuite demeure au stade de l'opposition sans que le créancier ouvre action en reconnaissance de dette ou requière la mainlevée de l'opposition, le débiteur indûment poursuivi ne peut pas solliciter l'office des poursuites d'impartir au créancier un délai péremptoire pour agir (TF 4A_399/2011 c. 1.2.1 du 19 octobre 2011; ATF 128 III 334, JT 2002 II 76). Il dispose, à défaut de l'action de l'art. 85a LP, de l'action générale en constatation de l'inexistence de la créance déduite en poursuite, dont le jugement, s'il constate la nullité de la poursuite, permet d'empêcher la

communication de celle-ci aux tiers sur la base de l'art. 8a al. 3 let. a LP (ATF 128 III 334, JT 2002 II 76). L'action en constatation est ouverte si la partie demanderesse a un intérêt important et digne de protection à la constatation immédiate de la situation de droit (TF 4A_399/2011 c. 1.2.1 du 19 octobre 2011; ATF 136 III 102 c. 3.1).

b) En l'espèce, le demandeur B.C._____ a exercé l'action générale en constatation de l'inexistence de la créance du défendeur X._____ d'un montant de 120'000 fr., faisant l'objet de la poursuite n° [...]. Le demandeur B.C._____ s'est aussi vu notifier par la défenderesse la poursuite n° [...] portant sur un montant de 151'020 fr., correspondant à sa note d'honoraires et sa note d'honoraires complémentaire. Or, la Cour a constaté l'existence de cette créance puisqu'il est établi que le contrat d'architecte global, dont découle ces prétentions, liait uniquement le demandeur A.C._____ à la défenderesse. Il serait excessivement formaliste de ne pas interpréter sa conclusion en radiation comme une conclusion en non-communication. Or, le demandeur B.C._____ dispose d'un intérêt suffisant à la non-communication de ces poursuites d'un montant important, afin d'éviter que des tiers mettent en doute sa solvabilité ou son crédit. Il peut ainsi légitimement exiger qu'il soit judiciairement constaté que les poursuites n°^{os} [...] et [...] de l'Office des poursuites et faillites de Nyon-Rolle sont sans fondement, de manière à empêcher la communication aux tiers de ces poursuites par l'office des poursuites (art. 8a al. 3 let. a LP).

S'agissant de la poursuite n° [...] portant sur un montant de 650'000 fr., force est de constater que le demandeur A.C._____ a pris lui-même des conclusions en paiement de la presque totalité de cette somme et en prononcé de la mainlevée définitive dans cette poursuite. Dans ce contexte, la conclusion en radiation doit également être admise et comprise comme une conclusion en non-communication, afin d'éviter tout formalisme excessif. Compte tenu du domaine d'activité de la défenderesse, celle-ci dispose d'un intérêt suffisant à la non-communication de la poursuite n° [...] d'un montant important, qui doit dès lors être déclarée sans fondement.

XIII. **a)** En vertu de l'art. 92 CPC-VD, les dépens sont alloués à la partie qui a obtenu l'adjudication de ses conclusions (al. 1). Lorsque aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, le juge peut réduire les dépens ou les compenser (al. 2). Ces dépens 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. Les honoraires d'avocat sont fixés selon le tarif des honoraires d'avocat dus à titre de dépens du 17 juin 1986 (RSV 177.11.3). Les débours consistent dans le paiement d'une somme d'argent précise pour une opération déterminée (timbres, taxes, estampilles). L'indemnisation à titre de débours pour la production de titre est uniquement prévue pour les tiers (art. 260 du Tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984, dans sa version au 31 décembre 2010, RSV 270.11.5).

A l'issue d'un litige, le juge doit rechercher lequel des plaideurs gagne le procès sur le principe et lui allouer une certaine somme en remboursement de ses frais, à la charge du plaideur perdant, et non répartir les dépens proportionnellement aux montants alloués (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., Lausanne 2002, n. 3 ad art. 92 CPC-VD).

b) En l'espèce, il y a lieu de constater que l'essentiel du litige et de l'instruction a porté sur le contrat d'architecte global conclu entre le demandeur A.C._____ et la défenderesse, le contrat de vente et de promotion qui lie le demandeur B.C._____ au défendeur étant tout à fait secondaire. Dès lors, 90 % des émoluments doivent pris en considération dans le volet "architecture" et 10 % dans le volet "promotion".

Le demandeur A.C._____ succombe presque entièrement en ce qui concerne ses prétentions en dommages-intérêts et succombe également sur la question de la réduction des honoraires et du solde à payer à la défenderesse de ce chef. La défenderesse l'emporte sur

l'essentiel de ses prétentions, hormis sur la rémunération supplémentaire demandée. La défenderesse a ainsi droit à des dépens réduits d'un dixième, qu'il convient d'arrêter à 96'434 fr. 20, savoir :

- a) 72'00 fr à titre de participation aux honoraires de son conseil;
- b) 3'600 fr pour les débours de celui-ci;
- c) 20'83 fr 20 en remboursement de son coupon de justice.

Obtenant gain de cause, le demandeur B.C. _____ a droit à de pleins dépens, à la charge du défendeur, qu'il convient d'arrêter à 14'740 fr., savoir :

- a) 10'00 fr à titre de participation aux honoraires de son conseil;
- b) 500 fr pour les débours de celui-ci;
- c) 4'240 fr en remboursement de son coupon de justice.

**Par ces motifs,
la Cour civile,
statuant à huis clos
en application de l'art. 318a CPC-VD,
p r o n o n c e :**

- I. Le demandeur A.C. _____ doit payer à la défenderesse T. _____ SA la somme de 142'101 fr. 60 (cent quarante-deux mille cent un francs et soixante centimes), avec intérêt à 5 % l'an dès le 17 avril 2007.

- II.** L'opposition formée par A.C._____ au commandement de payer n° [...] de l'Office des poursuites de Nyon-Rolle est définitivement levée à concurrence du montant en capital et intérêt alloué sous chiffre I ci-dessus.

- III.** Le demandeur A.C._____ doit payer à la défenderesse T._____SA la somme de 22'144 fr. 10 (vingt-deux mille cent quarante-quatre francs et dix centimes), avec intérêt à 5 % dès le 2 avril 2008.

- IV.** La poursuite n° [...] de l'Office des poursuites de Nyon-Rolle dirigée contre la défenderesse T._____SA est sans fondement.

- V.** Le défendeur X._____ doit payer au demandeur B.C._____ la somme de 60'000 fr. (soixante mille francs), avec intérêt à 5 % l'an dès le 9 janvier 2007.

- VI.** L'opposition formée par X._____ au commandement de payer n° [...] de l'Office des poursuites de Nyon-Rolle est définitivement levée à concurrence du montant en capital et intérêt alloué sous chiffre V ci-dessus.

- VII.** La poursuite n° [...] de l'Office des poursuites de Genève dirigée contre le demandeur B.C._____ est sans fondement.

- VIII.** La poursuite n° [...] de l'Office des poursuites de Genève dirigée contre le demandeur B.C._____ est sans fondement.

- IX.** Les frais de justice sont arrêtés à 42'400 fr. 30 (quarante-deux mille quatre cent francs et trente centimes) pour les demandeurs, solidairement entre eux, et à 25'721 fr. 25

(vingt-cinq mille sept cent vingt-et-un francs et vingt-cinq centimes) pour les défendeurs, solidairement entre eux.

X. Le demandeur A.C. _____ versera à la défenderesse T. _____ SA le montant de 96'434 fr. 20 (nonante-six mille quatre cent trente-quatre francs et vingt centimes) à titre de dépens.

XI. Le défendeur X. _____ versera au demandeur B.C. _____ le montant de 14'740 fr. (quatorze mille sept cent quarante francs) à titre de dépens.

XII. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.

Le président :

Le greffier :

P. Muller

N. Ouni

Du

Le jugement qui précède, dont le dispositif a été communiqué aux parties le 20 août 2012, lu et approuvé à huis clos, est notifié, par l'envoi de photocopies, aux conseils des parties.

Les parties peuvent faire appel auprès de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal dans les trente jours dès la notification du présent jugement en déposant auprès de l'instance d'appel un appel écrit et motivé, en deux exemplaires. La décision qui fait l'objet de l'appel doit être jointe au dossier.

Le greffier :

N. Ouni

