

**COUR CIVILE**

---

---

Séance du 26 septembre 2012

---

Présidence de M. HACK, vice-président  
Juges : Mme Carlsson et Mme Saillen, juge suppléant  
Greffier : M. Maytain

\*\*\*\*\*

Cause pendante entre :

**L.\_\_\_\_\_ SÀRL**

(Me C. Bettex)

et

**T.\_\_\_\_\_ SA EN LIQUIDATION**

(Me A. Dubuis)

- Du même jour -

Délibérant à huis clos, la Cour civile considère :

Remarques liminaires:

Plusieurs témoins ont été entendus en cours d'instruction, parmi lesquels D.\_\_\_\_\_, qui était administrateur de la défenderesse T.\_\_\_\_\_ SA en liquidation et qui est actuellement l'un des liquidateurs de celle-ci. A ce titre, il a participé à l'élaboration de la procédure. Compte tenu de son implication dans le litige ainsi que de son intérêt évident à l'issue de celui-ci, ses déclarations ne seront retenues que pour autant qu'elles soient corroborées par un autre élément de preuve.

Le témoin W.\_\_\_\_\_, administrateur de F.\_\_\_\_\_ SA, a été consulté en 2004 par les deux parties au procès en vue de la mise en valeur de la parcelle n° [...] sise sur le territoire de la commune de Chavannes-près-Renens. Sa société a donné des conseils, puis a reçu un mandat de la défenderesse, confirmé le 25 avril 2005. Entendu à la demande des deux parties, le témoin n'a pas d'intérêt à l'issue du litige. Ses déclarations sont apparues convaincantes et sans parti pris, de sorte qu'elles seront en principe retenues.

**En fait :**

**1. a)** La demanderesse L.\_\_\_\_\_ Sàrl est une société à responsabilité limitée dont le but est l'exploitation d'un atelier d'architecture et d'urbanisme, ainsi que toute opération de promotion immobilière. Son siège se trouve à l'avenue [...], à Renens. Elle a pour unique associé gérant Z.\_\_\_\_\_, titulaire de la signature individuelle. Ce dernier, qui bénéficie d'une formation d'architecte, exploite l'atelier d'architecture de la demanderesse.

**b)** la défenderesse T.\_\_\_\_\_ SA en liquidation est une société anonyme immobilière dont le siège est à Lausanne et qui avait pour but la réalisation d'opérations immobilières. Elle est en liquidation depuis le 26 juin 2008. Ses liquidateurs sont D.\_\_\_\_\_, J.\_\_\_\_\_ et S.\_\_\_\_\_.

**2.** La défenderesse avait pour projet de mettre en valeur la parcelle n° [...] dont elle était propriétaire sur le territoire de la commune de Chavanne-près-Renens. Le but était de modifier le plan de quartier afin de pouvoir vendre le terrain avec un projet de construction.

**3.** Z.\_\_\_\_\_ est entré en contact avec la défenderesse après que celle-ci eut acquis la parcelle n° [...] précitée. S.\_\_\_\_\_ et lui entretenaient des rapports amicaux. Les relations entre la demanderesse et la défenderesse ont débuté sur un mode oral. Il en a été de même dans un premier temps pour F.\_\_\_\_\_ SA, qui devait participer à la commercialisation du projet envisagé par la défenderesse.

**4. a)** Z.\_\_\_\_\_ s'est fait remettre par le chef du service compétent de la commune de Chavannes-près-Renens le plan de quartier T.\_\_\_\_\_ III et son règlement d'application. Par courrier du 5 août 2004, la demanderesse a informé la commune de Chavannes-près-Renens qu'elle avait été mandatée pour l'étude du développement et la mise en valeur de la parcelle n° [...], sise dans le périmètre du plan de quartier T.\_\_\_\_\_ III. La commune a pris acte du mandat de la demanderesse et a traité avec elle. Représentée par son associé gérant, la demanderesse a participé activement aux séances relatives à l'élaboration d'un plan de quartier.

**b)** Par télécopie du 13 décembre 2004, S.\_\_\_\_\_, administrateur de la défenderesse, a signalé à Me A.\_\_\_\_\_ que Z.\_\_\_\_\_ et W.\_\_\_\_\_ n'avaient toujours pas reçu de mandat concernant le terrain "T.\_\_\_\_\_ " à Chavanne-près-Renens, et lui a demandé de bien vouloir faire le nécessaire au plus vite. Par courrier du 6 janvier 2005, l'avocat a notamment répondu ce qui suit:

" Lorsque nous nous sommes rencontrés avec M. W. \_\_\_\_\_ et M. Z. \_\_\_\_\_, ces derniers ont souhaité disposer d'un mandat leur permettant formellement de représenter T. \_\_\_\_\_ SA lors de la séance qui a été sollicitée auprès de la commune de Chavannes et qui prendra place lundi prochain à 10h.

Toute réflexion faite, ce mandat peut être à ce stade extrêmement limité puisqu'il s'agit de confirmer par écrit à M. W. \_\_\_\_\_ chez F. \_\_\_\_\_ SA et à M. Z. \_\_\_\_\_ que T. \_\_\_\_\_ SA les mandate pour entreprendre toute démarche utile auprès de la commune de Chavannes en vue de modifier l'affectation de la parcelle considérée, respectivement d'obtenir la possibilité de construire du logement.

Un tel mandat devrait simplement préciser qu'il sera complété par un contrat en bonne et due forme une fois recueillie la première détermination de la commune.

Je donne cette précision car à mon sens il n'est pas utile que M. Z. \_\_\_\_\_ engage des frais si la réaction de la commune est totalement négative. En revanche si, comme nous l'espérons, la commune entre en matière, il sera alors indispensable de signer avec l'architecte un pré-contrat et de faire de même avec F. \_\_\_\_\_ SA en lui garantissant la mise en valeur, cas échéant la gérance, après la mise en valeur."

**c)** Z. \_\_\_\_\_ et W. \_\_\_\_\_ ont participé à une séance organisée par la commune de Chavannes. L'autorité communale s'est déclarée favorable à la modification du plan de quartier. Par courrier du 7 mars 2005, Me A. \_\_\_\_\_ a avisé la défenderesse, par son administrateur J. \_\_\_\_\_, qu'il devenait impératif qu'elle mandate par écrit F. \_\_\_\_\_ SA et Z. \_\_\_\_\_.

**5. a)** Le 25 avril 2005, la défenderesse a écrit à Z. \_\_\_\_\_ ce qui suit:

" Dférant à votre demande, nous vous indiquons que le Conseil d'administration de T. \_\_\_\_\_ SA a admis le principe de vous mandater pour procéder aux travaux préliminaires en vue d'obtenir une meilleure constructibilité de la parcelle no [...] de la Commune de Chavannes.

Nous avons pris note qu'il s'agit d'une modification de la réglementation actuellement applicable qui pourrait entraîner plusieurs mois de démarches. Nous vous remercions d'avoir d'ores et déjà établi un avant-projet.

Il serait agréable à notre société de disposer d'une évaluation de vos honoraires et de savoir dans quelle mesure vous accepteriez de travailler «à risque», soit d'effectuer un décompte d'honoraires qui seront pris en compte dans la construction dans la mesure où le mandat de construction vous est attribué, l'exclusivité pouvant pour [sic] être garantie. Dans l'hypothèse en revanche où le terrain serait vendu tel quel, avec un permis de construire, et que vous n'auriez pas la faculté d'assurer la construction, la totalité des honoraires qui ont été décomptés vous seraient alors immédiatement réglés."

**b)** Il ressort du témoignage de W.\_\_\_\_\_ que la demanderesse a accepté de reporter le paiement de ses honoraires selon l'offre de la défenderesse, compte tenu des relations amicales entretenues par Z.\_\_\_\_\_ et S.\_\_\_\_\_; c'est ce qui avait été convenu au départ. Selon ce témoin, l'idée des parties était de trouver un acquéreur qui soit d'accord de prendre à son compte le mandat complet d'architecte - soit l'avant-projet, la mise à l'enquête et le suivi du chantier jusqu'à la fin. Si l'architecte était payé par l'acquéreur pour l'ensemble du travail effectué, il ne réclamerait pas d'honoraires à la défenderesse. Il était clair pour ce témoin - bien qu'il admette n'avoir pas vu d'accords écrits entre les parties - que Z.\_\_\_\_\_ devait être rémunéré pour l'ensemble de son travail et que l'avant-projet devait lui être payé soit par l'acquéreur soit par la défenderesse.

**c)** En vertu de l'art. 5.1.2 du règlement SIA 102 concernant les prestations et honoraires des architectes, dans son édition de 2003, l'architecte est tenu de proposer au mandant le mode de calcul des honoraires le mieux approprié et de lui indiquer le montant probable de ceux-ci. A teneur de cette disposition, le mode de calcul et le montant des honoraires sont à convenir avant le début des travaux entre le mandant et l'architecte, qu'il s'agisse d'une estimation d'un montant indicatif ou d'un montant forfaitaire ou global.

La demanderesse n'a pas communiqué à la défenderesse l'estimation du montant de ses honoraires ou le mode de calcul de ceux-ci, ni les tarifs pratiqués et les bases du mandat confié. Elle n'a pas non plus transmis à la défenderesse un plan d'affaires, évaluant le montant

approximatif des honoraires, ni n'a donné une quelconque information qui lui aurait permis de se faire une idée sur les honoraires.

**6. a)** En raison notamment des relations amicales qui unissaient Z.\_\_\_\_\_ et l'administrateur S.\_\_\_\_\_, la demanderesse a poursuivi son activité pour le compte de la défenderesse, bien qu'aucun mandat n'ait fait l'objet d'un contrat écrit. Elle a participé activement à l'élaboration du plan de quartier T.\_\_\_\_\_ III qui permettait de mettre en valeur la parcelle de la défenderesse. Z.\_\_\_\_\_ a présenté plusieurs avant-projets. Au mois d'avril 2007, la commune de Chavannes a transmis le projet de modification partielle du plan de quartier au Service de l'aménagement du territoire pour examen préalable.

**b)** Dans le courant du mois de septembre 2007, la demanderesse, par la voix de Z.\_\_\_\_\_, a présenté à la défenderesse la plus-value que l'approbation du nouveau plan de quartier était censée générer. Elle précisait, à cette occasion, que la surface autorisée pour la construction passait de 1'900 m<sup>2</sup> à 2'800 m<sup>2</sup>. Le 2 octobre suivant, lors d'une séance qui a réuni notamment les représentants de la défenderesse et Z.\_\_\_\_\_, les premiers nommés ont fait état de leur intention de vendre leur immeuble, exprimant en outre leur volonté de "continuer avec le travail" de l'architecte.

**7. a)** Dans le courant des années 2007 et 2008, des négociations ont été entreprises entre la défenderesse et K.\_\_\_\_\_, lesquelles portaient sur la vente de la parcelle de la défenderesse et sur le mandat d'architecte de la demanderesse. Il était prévu, au départ, que Z.\_\_\_\_\_ participerait aux négociations entre la défenderesse et K.\_\_\_\_\_, mais, dans les faits, la demanderesse n'a pas pris part aux pourparlers contractuels, à l'exception d'une discussion qui portait sur la constructibilité du solde de la parcelle de la défenderesse et sur l'organisation d'une séance censée réunir, le 9 novembre 2007, les représentants du Service du logement, de K.\_\_\_\_\_, de F.\_\_\_\_\_ SA et de la demanderesse à propos des subventions concernant l'immeuble de

la défenderesse. La convocation à cette dernière séance a été transmise pour information à S.\_\_\_\_\_.

**b)** Le 4 décembre 2007, la défenderesse s'est adressée à K.\_\_\_\_\_ dans les termes suivants:

" Lors de la séance au cours de laquelle nous avons signé la lettre ci-jointe, le Conseil d'administration de la T.\_\_\_\_\_ SA a évoqué le rôle de l'architecte qui a dessiné les plans du bâtiment permettant de mettre en valeur le terrain situé devant l'immeuble existant.

Le Conseil désire par la présente rappeler le rôle très constructif de M. Z.\_\_\_\_\_ dans ce dossier, et souhaite que ce travail puisse, d'une part, être utile au futur acquéreur lors de la mise en valeur de la parcelle et, d'autre part, reconnu comme tel par ce dernier."

Plus généralement, avant la conclusion de la vente, la défenderesse a sollicité à quelques reprises K.\_\_\_\_\_ pour qu'il confie un mandat d'architecte à la demanderesse, respectivement à Z.\_\_\_\_\_. Au vu de ce qui précède, on ne retiendra pas le témoignage de W.\_\_\_\_\_, quand celui-ci affirme que la défenderesse s'est préoccupée de vendre sa parcelle, négligeant ainsi les intérêts de la demanderesse.

**8.** La parcelle de la défenderesse a été vendue à K.\_\_\_\_\_.

**9. a)** Le 30 juin 2008, la défenderesse a écrit ce qui suit au représentant de K.\_\_\_\_\_ :

" Nous avons appris par la Commune de Chavannes-près-Renens qu'aucune opposition n'était venue frapper la mise à l'enquête du nouveau plan de quartier se rapportant au bien-fonds que nous vous avons vendu. Selon les services communaux ce plan devrait être voté lors de la séance du Conseil communal du 26 septembre 2008.

Nous avons tenu ensemble une séance de travail le 2 octobre 2007 dans les bureaux de M. Z.\_\_\_\_\_, architecte, au cours de laquelle M. Z.\_\_\_\_\_ vous avait présenté son travail, travail qui, comme vous le savez, a contribué à augmenter substantiellement le volume de la parcelle à bâtir que vous avez acquise de la T.\_\_\_\_\_ SA.

Comme vous nous l'aviez confirmé à l'issue de cette séance, et dans la mesure où vous aviez également confirmé que les plans établis par M. Z. \_\_\_\_\_ vous convenaient - à quelques détails près qui pouvaient être réglés par ce dernier - il est important pour nous, et pour M. Z. \_\_\_\_\_, que ce dernier puisse réaliser les travaux de construction du nouvel immeuble. Nous vous l'avions d'ailleurs rappelé, notamment lors de la signature de l'acte de vente chez le notaire Fischer.

Comme M. Z. \_\_\_\_\_ doit pouvoir planifier son activité, et comme nous comprenons que cette situation est quelque peu inconfortable pour lui - et par conséquent pour nous aussi - auriez-vous l'extrême amabilité d'indiquer à M. Z. \_\_\_\_\_ dans quels délais, selon les informations en votre possession à ce jour, vous comptez pouvoir lui confier le mandat d'architecte pour la construction du nouvel immeuble ?

Nous vous remercions par avance d'accéder à notre demande, et vous prions de croire, Cher Monsieur, à l'expression de notre parfaite considération."

Il n'est pas établi que la défenderesse ait transmis à la demanderesse les réponses qu'aurait faites K. \_\_\_\_\_ à ses courriers des 4 décembre 2007 et 30 juin 2008.

**b)** Le 9 juillet 2008, la défenderesse a écrit ce qui suit à Z. \_\_\_\_\_ :

"Comme vous l'avez répété lors de ladite séance [réd.: du 26 juin 2008], le travail que vous avez fourni dans ce dossier avait pour but de pouvoir réaliser un immeuble pour le compte de l'acheteur du bien-fonds de la T. \_\_\_\_\_ SA aux frais de cet acheteur et sans solliciter T. \_\_\_\_\_ SA, dont vous saviez tout de la situation financière, très fragile au demeurant puisqu'elle était lourdement surendettée. Tel était l'accord oral que nous avons passé avec vous.

Pour mémoire, le travail que vous avez fourni consiste en de multiples démarches vis-à-vis des autorités de la Commune de Chavannes-près-Renens, en l'établissement de plans pour un immeuble à construire sur le terrain qui appartenait à la T. \_\_\_\_\_ SA, et en séances tenues avec le Conseil d'administration de la T. \_\_\_\_\_ SA."

**10. a)** Par courrier du 14 août 2008, la demanderesse a adressé à chacun des liquidateurs de la défenderesse sa note d'honoraires, portant sur un montant de 150'000 francs. Elle leur communiquait en outre ce qui suit:

"A ce jour, je vous confirme n'avoir eu aucun contact, contrat ou engagement pour les prestations d'architecte auprès de

K.\_\_\_\_\_, en conséquence je me dois d'intervenir dans le cadre de la mise en liquidation de votre société en vous faisant parvenir la note d'honoraires pour les prestations d'architecte accomplies à ce jour.

J'aurai [sic] souhaité que vous n'entrepreniez pas la liquidation de votre société avant la résolution et le règlement de ces prestations, comme je l'ai mentionné lors de notre séance du 26 juin dernier. Certainement vos impératifs sont importants et comprenant votre situation, il m'apparaît plus juste de vous faire part de ma note d'honoraires."

**b)** La défenderesse a répondu par courrier du 3 septembre 2008, indiquant à la demanderesse ce qui suit:

" Nous faisons suite à nos diverses conversations et à l'envoi de votre note d'honoraires relative aux prestations que vous avez effectuées pour T.\_\_\_\_\_ SA en liquidation.

Il nous paraît important de rappeler que dans le cadre de nos accords il avait été prévu que tout serait mis en œuvre pour que le mandat d'architecte vous soit donné par le futur acquéreur de la parcelle [...] du territoire de la commune de Chavannes-près-Renens. En qualité de liquidateur de T.\_\_\_\_\_ SA en liquidation nous admettons vous devoir des honoraires pour le travail que vous avez accompli, dans l'hypothèse où le mandat d'architecte ne vous est pas confié par K.\_\_\_\_\_.

Dans la situation actuelle nous ne pouvons nous prononcer sur le montant que vous réclamez mais sommes d'avis que cela n'est pas nécessaire.

En effet, nous continuons avec insistance pour obtenir de K.\_\_\_\_\_ qu'il vous confie le mandat d'architecte. Dans ce cas, l'affaire se trouverait réglée puisque vos honoraires seraient inclus dans le mandat qui vous serait confié, comme cela a toujours été prévu.

Dans le cas contraire, il appartiendra alors à la société en liquidation de trouver une solution avec vous, en tenant compte de vos prétentions et de la capacité financière de la société en liquidation.

Nous avons été informés du fait que normalement de nouveaux plans de quartier T.\_\_\_\_\_ III devraient être définitivement ratifiés dans un délai de quelques semaines. Nous vous demandons en conséquence de patienter jusqu'à cette échéance qui nous permettra de savoir si oui ou non K.\_\_\_\_\_ entend vous mandater.

Nous nous engageons bien sûr à ne pas disposer des actifs de la société tant et aussi longtemps que nous n'aurons pas réglé notre problème."

**11. a)** Le 12 février 2009, K.\_\_\_\_\_ a offert à la demanderesse la conclusion d'un contrat de mandat dans le cadre de la construction d'un immeuble sur la parcelle n° [...] de la commune de Chavannes-près-Renens. K.\_\_\_\_\_ proposait de lui confier la mise à l'enquête du projet, la réalisation des plans, la mise au point de quelques détails-types, le descriptif des travaux et matériaux, ainsi que les plans d'exécution, pour des honoraires estimés à 250'000 francs. S'agissant du poste "avant-projet", il écrivait:

"Ces prestations antérieures, en faveur des anciens propriétaires, ayant servi à la valorisation de leur bien-fonds, ne nous concernent pas."

**b)** Par courrier du 16 février 2009, la demanderesse a informé les liquidateurs de la défenderesse de la position de K.\_\_\_\_\_ à propos des prestations fournies pour la valorisation de la parcelle n° [...]. Indiquant que l'offre que lui avait faite K.\_\_\_\_\_ ne correspondait pas à ce qui avait été convenu avec la défenderesse, elle lui a, une nouvelle fois, adressé une note d'honoraires détaillée, qui portait, comme la précédente, sur un montant de 150'000 fr., à payer dans les dix jours. La lettre ne précise pas que des pourparlers étaient toujours en cours entre la demanderesse et K.\_\_\_\_\_.

**c)** La défenderesse a répondu à la demanderesse dans une lettre du 29 février 2009, dont le contenu est le suivant:

"Comme il était convenu suite aux séances que nous avons tenues avec vous l'année passée qu'un mandat de K.\_\_\_\_\_ ou toute offre comparable nous libèrerait [sic] de toute obligation à votre égard, et afin de pouvoir nous déterminer sur le bien-fondé de vos prétentions, nous vous demandons de nous adresser copie de ladite offre, et en conséquence de repousser le délai de paiement de votre facture."

**d)** Par courrier recommandé adressé à la défenderesse le 4 mars 2009, le précédent conseil de la demanderesse a exigé une nouvelle fois le paiement, en mains de Z.\_\_\_\_\_ et dans les cinq jours dès réception du montant de 150'000 fr. réclamé à titre d'honoraires pour les travaux de valorisation de la parcelle n° [...]. L'avocat indiquait en outre qu'il avait d'ores et déjà reçu l'instruction d'introduire des poursuites

contre la défenderesse. En revanche, le courrier ne mentionne pas l'offre que K. \_\_\_\_\_ a faite à Z. \_\_\_\_\_, ni d'ailleurs l'existence des pourparlers qui étaient en cours à ce sujet.

**e)** La demanderesse s'est heurtée à une fin de non recevoir. Le 9 mars 2009, le conseil de la défenderesse s'est déterminé comme suit:

"Je porte à votre connaissance être consulté et constitué avocat par T. \_\_\_\_\_ SA en liquidation consécutivement à votre correspondance du 4 mars 2009.

Son contenu est intégralement contesté et appelle de la part de ma mandante les remarques suivantes:

- 1.- Contrairement à ce que vous indiquez, ma mandante n'a jamais admis les prétentions de votre client, lesquels [sic] ne sont nullement établies.
- 2.- Les parties sont convenues qu'en tout [sic] les cas, votre client ne saurait rien exiger de la part de ma mandante dès lors qu'un mandat devait lui être proposé par K. \_\_\_\_\_. Or, il ressort de la correspondance de votre client du 16 février 2009 adressée au [sic] liquidateurs de ma mandante qu'un tel mandat a bien été proposé par K. \_\_\_\_\_ mais que celui-ci a été refusé par votre client.
- 3.- Ainsi :
  - votre mandat [sic] ne justifie en rien ses prétentions à l'égard de ma cliente;
  - si tant est que des prestations auraient pu être facturées, celles-ci sont éteintes.
- 4.- dans ces circonstances, vous comprendrez aisément que ma cliente conteste devoir quoi que ce soit à votre mandant.

T. \_\_\_\_\_ SA en liquidation réserve en outre ses droits dans l'hypothèse où vous devriez diligenter des poursuites à son encontre, dites poursuites n'étaient en effet commandées par aucun autre motif que chicanier."

**f)** Le 17 mars 2009, Z. \_\_\_\_\_ a requis une poursuite à l'encontre de la défenderesse. Le même jour, son précédent conseil s'est adressé à l'avocat de la défenderesse, confirmant les prétentions en paiement déjà formulées et justifiant l'introduction d'une poursuite par la

crainte que la défenderesse, qui avait voté sa propre dissolution, ne veuille pas régler ses dettes.

**g)** Le 18 mars 2009, la demanderesse n'était pas assurée d'obtenir un mandat d'architecte de K.\_\_\_\_\_, ne fût ce que pour l'avenir. Par courrier du 20 mars 2009, la demanderesse a tenté d'obtenir de K.\_\_\_\_\_ la prise en charge de ses honoraires pour la phase préalable du projet.

**h)** Le 30 mars 2009, l'Office des poursuites de l'arrondissement de Lausanne-Ouest a notifié à la défenderesse un commandement de payer la somme de 150'000 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 14 août 2008, dans le cadre de la poursuite ordinaire n° [...] requise par Z.\_\_\_\_\_. La défenderesse a formé opposition totale.

**i)** Par courrier du 4 mai 2009, la demanderesse a accepté l'offre que K.\_\_\_\_\_ avait formulée le 12 février 2009. A défaut, elle perdait ce mandat. Le contrat, tel qu'il a été conclu, ne prévoit aucune prise en charge des honoraires de la demanderesse pour la phase des avant-projets; il ne concerne que l'établissement d'un projet de construction, la délivrance du permis de construire et l'établissement des plans d'exécution. Il n'est pas établi que la défenderesse ait eu connaissance de la conclusion de ce contrat avant la notification de la demande du 7 septembre 2009. La demanderesse a commencé son activité pour le compte de K.\_\_\_\_\_.

**12.** Le 19 mai 2009, Z.\_\_\_\_\_ a signé, "pour autant que de besoin", un acte de cession portant sur la créance qu'il prétend détenir à l'encontre de la défenderesse, du fait des travaux d'architecte accomplis pour le compte de celle-ci et facturés par la demanderesse. L'acte, signé par le seul Z.\_\_\_\_\_, ne mentionne pas de cessionnaire. Il n'a pas été notifié immédiatement à la défenderesse.

**13.** Le permis de construire sur la parcelle n° [...] de la commune de Chavannes-près-Renens a été délivré le 15 février 2010.

**14.** La réalisation d'une expertise technique a été confiée à l'architecte André Calame, qui a déposé son rapport le 30 mai 2011. Un complément d'expertise a été ordonné; le rapport complémentaire a été déposé le 17 janvier 2012.

**a)** Selon l'expert, la note d'honoraires de la demanderesse porte sur trois avant-projets: le premier, qui concernait un immeuble administratif, n'a pas intéressé d'investisseur; le deuxième, pour un immeuble locatif, a abouti à l'étude d'un plan de quartier; le troisième, parachevant le projet final, a permis la vente de la parcelle à K.\_\_\_\_\_.

**aa)** La première partie de la note d'honoraires - qui concerne le bâtiment administratif - a été calculée d'après le temps effectif employé, qui s'élève à 186 heures. L'étude a débuté au mois d'avril 2002 et s'est poursuivie jusqu'au début de l'année 2005, ce qui correspond à une durée de 33 mois. Un projet d'immeuble commercial a été établi sous forme d'esquisses, comprenant plusieurs variantes et accompagnées d'études de faisabilité. Diverses séances avec la défenderesse et la commune ont démontré que la construction d'un immeuble commercial n'était pas rentable, ce qui a conduit les intéressés à envisager un nouveau projet, comprenant des logements. Pour ce faire, l'adoption d'un nouveau plan de quartier était indispensable.

L'expert constate que l'ampleur du travail accompli correspond certainement au nombre d'heures facturées. Cette partie de la note d'honoraires, qui porte sur un montant de 29'020 fr. (TTC) lui paraît réaliste.

**bb)** La deuxième partie de la note d'honoraires a été calculée d'après le coût présumé de l'ouvrage, selon la norme SIA, pour un montant de 60'010 fr., auquel s'ajoutent des compléments évalués en fonction des heures effectivement employées, ce qui porte les honoraires, pour cette partie, à 69'563 fr. (TTC). En principe, pour les honoraires fixés en fonction du coût de l'ouvrage, le nombre d'heures indiqué est censé

représenter le temps nécessaire à l'accomplissement du mandat; il s'agit d'un forfait, les 504 heures décomptées n'ayant pas forcément toutes été utilisées.

Après examen du projet, l'expert peut affirmer que le nombre d'heures facturé est justifié. Pour ce qui concerne les compléments susmentionnés, il a pu constater que les heures facturées correspondent à un travail effectif.

**cc)** La troisième partie de la note d'honoraires est similaire à la deuxième, affichant un forfait de 73'791 fr. et des compléments calculés selon le temps de travail, soit un total de 93'064 fr. (TTC). Pour l'expert, les compléments de 4'000 fr. pour le relevé du bâtiment ancien existant et de 8'700 fr. pour établir des plaquettes pour le projet et le bâtiment existant sont totalement justifiés.

**b)** Deux tarifs horaires ont été utilisés: 145 fr./heure pour le travail de l'architecte, ce qui n'est pas exagéré à dire d'expert, et 119 fr./heure pour le travail pluridisciplinaire, soit un prix inférieur à la moyenne des prix des intervenants, qui s'élève à 123 fr. 75/heure. L'expert constate ainsi qu'un rabais a été accordé.

La note d'honoraires de la demanderesse s'élève dès lors à 191'647 fr., montant auquel il faut ajouter 4'000 fr. de débours, soit un total de 195'647 francs. Elle a été arrêtée à 150'000 fr., ce qui implique un rabais de 23 %. Elle est conforme à la norme SIA. L'expert constate en outre que les projets successifs ont été repris à la base et que les études antérieures n'ont pas servi, ce qui est tout à fait possible. La phase partielle de l'avant-projet, qui tient compte des objectifs et des études préliminaires, n'a été facturée qu'une seule fois. Pour les honoraires calculés selon le coût de l'ouvrage, il eût été intéressant de fournir au maître un descriptif plus élaboré des prestations fournies, ce qui lui aurait permis de clarifier les travaux fournis sur les deux derniers avant-projets et de mieux comprendre la note d'honoraires.

Quant au montant de 75'000 fr. qui figure dans la proposition d'honoraires adressée par la demanderesse à K.\_\_\_\_\_ pour la phase d'avant-projet, l'expert constate qu'il avait été calculé d'après le coût du nouvel ouvrage et que la demanderesse a accepté de le retirer.

**c)** L'expert conclut que les honoraires présentés par l'architecte sont conformes aux Normes SIA. Les documents auxquels il a eu accès lui ont permis de contrôler que le travail a effectivement été effectué et qu'il correspond aux heures indiquées.

**d)** L'expert confirme qu'un architecte doit informer son client du coût de ses honoraires et du tarif SIA en cours. A sa connaissance, l'évaluation demandée par la défenderesse dans son courrier du 25 avril 2005 n'a été ni établie, ni *a fortiori* communiquée. Le maître de l'ouvrage n'a pas reçu d'estimation des honoraires. Selon l'expert, un plan financier incluant le risque avec les diverses phases accompagnées des prestations à fournir aurait dû être préparé, ainsi qu'une évaluation grossière des prestations, ce qui aurait permis, éventuellement, de faire des économies sur les prestations et de ne pas placer le maître de l'ouvrage devant le fait accompli. L'expert a pu constater d'expérience que lorsqu'une proposition d'honoraires est présentée au maître de l'ouvrage avant le début des études, elle est âprement discutée et elle fait très souvent l'objet de nombreuses économies. Il considère, en l'espèce, que l'architecte n'a pas su, malgré les nombreuses séances, informer la défenderesse de l'évolution des coûts et de ses études.

**15.** Par demande du 9 juin 2009, L.\_\_\_\_\_ Sàrl a ouvert action contre T.\_\_\_\_\_ SA en liquidation, prenant, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes:

" \_\_\_\_\_ "L.-

T.\_\_\_\_\_ SA, en liquidation, est la débitrice d'L.\_\_\_\_\_ Sàrl et lui doit immédiat paiement d'un montant de fr. 150'000.-- avec intérêts à 5 % l'an dès le 10 mars 2009."

La défenderesse a déposé sa réponse le 7 septembre 2009, concluant, avec suite de frais et dépens, comme il suit:

**" Principalement**

I. Rejeter les conclusions de la demande du 9 juin 2009.

**Reconventionnellement**

II. Ordre est donné au Préposé de l'office des poursuites de Lausanne-Ouest d'annuler, soit de radier de ses registres le commandement de payer, poursuite no [...], notifié le 30 mars 2009 à T. \_\_\_\_\_ SA en liquidation."

**En droit :**

I. La cause ayant été introduite avant le 1<sup>er</sup> janvier 2011, date de l'entrée en vigueur du Code de procédure civile suisse (CPC; RS 272), elle demeure régie par les anciennes règles de procédure (art. 404 al. 1 CPC).

II. La demanderesse réclame à la défenderesse le paiement de 150'000 fr, à titre d'honoraires. Elle déduit sa prétention d'un contrat d'architecte global qu'elle aurait conclu avec la défenderesse, lequel avait pour objet la valorisation de la parcelle n° [...] dont cette dernière était propriétaire sur le territoire de la commune de Chavannes-près-Renens.

III. a) Sauf prescription spéciale de la loi, la validité des contrats n'est subordonnée à l'observation d'aucune forme particulière (art. 11 al. 1 CO [Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220]). Conformément à l'art. 1<sup>er</sup> al. 1 CO, le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté. Cette manifestation peut être expresse ou tacite (art. 1<sup>er</sup> al. 2 CO). Une manifestation de volonté tacite ne peut cependant être retenue qu'en présence d'un comportement univoque, dont l'interprétation ne suscite aucun doute raisonnable. Cette restriction découle du principe de la confiance (ATF 123 III 53 c. 5a, JT 1999 I 179, SJ 1997 p. 409; TF 4C.228/2002 du 18 octobre 2002 c. 1.5).

**b)** Il est établi que la défenderesse nourrissait le projet de mettre en valeur la parcelle n° [...] dont elle était propriétaire sur le territoire de la commune de Chavannes-près-Renens. L'administrateur de la demanderesse, Z.\_\_\_\_\_, est entré en contact avec elle. Dans la foulée, il s'est fait remettre par le service communal compétent le plan de quartier T.\_\_\_\_\_ III et son règlement d'application. Le 5 août 2004, la demanderesse a informé les autorités communales qu'elle avait été "mandatée" pour l'étude du développement et la mise en valeur de la parcelle n° [...] sise dans le périmètre dudit plan de quartier et qui était propriété de la défenderesse. La commune a pris acte du "mandat" et a traité avec la demanderesse. Celle-ci a alors participé activement à l'élaboration du plan de quartier T.\_\_\_\_\_ III qui a permis de mettre en valeur la parcelle de la défenderesse, en présentant plusieurs avant-projets et en prenant part, notamment, à plusieurs séances de travail, notamment avec les autorités communales.

La question de l'opportunité de formaliser les relations de la défenderesse avec l'architecte dans un acte écrit s'est posée. Par télécopie du 13 décembre 2004, l'un des administrateurs de la défenderesse, S.\_\_\_\_\_, a signalé au conseil de celle-ci que Z.\_\_\_\_\_ et W.\_\_\_\_\_ n'avaient toujours pas reçu de "mandat" concernant le bien-fonds de Chavanne-près-Renens et lui a demandé de bien vouloir faire le nécessaire au plus vite. L'avocat a répondu, le 6 janvier 2005, que Z.\_\_\_\_\_ et W.\_\_\_\_\_ souhaitaient effectivement disposer d'un "mandat" leur permettant de représenter formellement la défenderesse vis-à-vis de la commune et que ce "mandat" pouvait être, à ce stade, restreint aux démarches permettant d'obtenir la modification de l'affectation de la parcelle considérée. Le 7 mars 2005, l'avocat a avisé sa cliente, par son administrateur J.\_\_\_\_\_, qu'il devenait impératif qu'elle "mandate" par écrit F.\_\_\_\_\_ SA et Z.\_\_\_\_\_. Le 25 avril 2005, la défenderesse a indiqué à ce dernier que son conseil d'administration admettait le principe de le "mandater pour procéder aux travaux préliminaires en vue d'obtenir une meilleure constructibilité de la parcelle no [...] de la Commune de Chavannes". Il n'est pas établi que la

demanderesse ait accepté expressément cette offre. Bien qu'aucun contrat n'ait été constaté par écrit, elle a poursuivi son activité pour le compte de la défenderesse, en raison notamment des relations amicales que Z. \_\_\_\_\_ entretenait avec S. \_\_\_\_\_.

**c)** Il faut inférer des éléments de fait qui précèdent que la défenderesse a manifesté la volonté de confier à l'architecte la tâche de procéder aux travaux préliminaires en vue d'obtenir une meilleure constructibilité de la parcelle n° [...] dont elle était propriétaire à Chavannes-près-Renens. L'architecte a accepté par actes concluants de rendre les services y relatifs, de sorte qu'un contrat a bel et bien été conclu, comme l'admettent du reste les parties.

**d)** On peut se demander si Z. \_\_\_\_\_ s'est engagé personnellement envers la défenderesse ou s'il a agi en qualité d'organe de la demanderesse. La question peut toutefois demeurer indécise. La défenderesse ne conteste pas la légitimation active de la demanderesse, à juste titre. Z. \_\_\_\_\_ a en effet cédé à la demanderesse la créance qu'il pourrait détenir à l'encontre de la défenderesse du fait des travaux d'architecte accomplis pour le compte de celle-ci. Quand bien même l'acte de cession ne mentionne pas la demanderesse, il conserve toute sa validité, dès lors qu'il ne subsiste aucun doute sur l'identité du cessionnaire, qui l'a lui-même produit en justice (cf. ATF 82 II 48 c. 1; Engel, Traité des obligations en droit suisse, 2<sup>ème</sup> éd., Berne 1997, p. 882). Il s'ensuit que la qualité pour agir de la demanderesse est de toute manière acquise, fût-ce à titre dérivé.

**IV.** Les prestations offertes par la demanderesse ressortissent au contrat d'architecte.

Dans la règle, le contrat d'architecte obéit plutôt aux règles du mandat (Tercier/Favre/Conus, Les contrats spéciaux, 4<sup>e</sup> éd., Zurich 2009, n. 5357). Tel est le cas lorsque l'architecte est chargé de l'adjudication et de la surveillance des travaux (Gauch, Der Werkvertrag, 5<sup>ème</sup> éd., Zurich

2011, nn. 53 ss). Selon la jurisprudence toutefois, lorsque le contrat d'architecte ne porte que sur l'établissement de plans, de soumissions ou de projets de construction, il convient de lui appliquer les règles du contrat d'entreprise (ATF 130 III 365 c. 4.1, JT 2005 I 299; ATF 127 III 543 c. 2a, JT 2002 I 217). Si la mission de l'architecte englobe des activités relevant des deux catégories, le contrat est mixte et relève, suivant les prestations, du mandat ou du contrat d'entreprise (ATF 134 III 361 c. 5 ; ATF 127 III 543 précité, JT 2002 I 217; Tercier/Favre/Conus, op. cit., n. 5358).

En l'occurrence, les parties ont conclu un contrat mixte, qui combine des prestations qui relèvent du contrat d'entreprise - établissement de trois avant-projets de construction - avec des services qui sont typiquement ceux d'un mandataire, tels que la conduite de pourparlers avec l'autorité compétente aux fins d'obtenir la modification du plan de quartier.

**V. a)** Le système de rémunération stipulé par les parties est controversé. Selon la demanderesse, la défenderesse serait tenue de rémunérer les prestations qu'elle a commandées en vue de la valorisation de la parcelle n° [...], dès lors que K.\_\_\_\_\_, qui a acquis l'immeuble, a refusé de les prendre à sa charge. Pour la défenderesse, en revanche, les parties étaient convenues que la demanderesse renoncerait à réclamer le paiement des honoraires relatifs à la phase d'avant-projet si elle obtenait de l'acquéreur un mandat d'architecte pour la construction de tout ou partie des immeubles à ériger sur le bien-fonds n° [...]. Autrement dit, la demanderesse était censée abandonner la rémunération des prestations exécutées en vue de la valorisation de l'immeuble en contrepartie de l'octroi d'un mandat de construction.

Il est établi la demanderesse a conclu avec K.\_\_\_\_\_ un contrat de mandat dans le cadre de la construction d'un immeuble sur la parcelle vendue par la défenderesse. Ce mandat d'architecte a pour objet l'établissement d'un projet de construction, la délivrance du permis de construire et l'établissement des plans d'exécution; en revanche, il ne

prévoit aucune prise en charge des honoraires de la demanderesse pour la phase relative aux avant-projets.

**b)** Pour apprécier les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO). Lorsque les parties ont fixé leurs déclarations sur un support écrit, il faut se fier en premier lieu à la teneur du texte lui-même (ATF 131 III 377 c. 4.2.1, JT 2005 I 612; Wiegand, Basler Kommentar, OR I, 5<sup>ème</sup> éd., Bâle 2011, n. 19 ad art. 18 CO). La détermination d'un sens littéral univoque n'exclut toutefois pas la possibilité de recourir à d'autres critères d'interprétation. Il découle en effet de l'art. 18 al. 1 CO que les termes utilisés, même s'ils sont clairs, ne sont pas nécessairement déterminants, ce qui condamne une interprétation exclusivement littérale. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît claire et indiscutable à première vue, il peut résulter du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que la lettre ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu (ATF 136 III 186 c. 3.2.1, SJ 2010 I 317; ATF 135 III 295 c. 5.2, non rés. in SJ 2009 I 396; ATF 132 III 24 c. 4). Le droit dispositif peut également jouer un rôle: dans la mesure où le législateur opère, en règle générale, une pesée des intérêts en présence, la partie qui entend s'écarter des règles légales doit exprimer sa volonté avec suffisamment de clarté dans le contrat (ATF 126 III 388 c. 9d, JT 2002 I 215 et les arrêts cités; Wiegand, op. cit., n. 39 ad art. 18). Au-delà du texte et du contexte dans lequel les déclarations des parties ont été formulées, il faut également considérer les circonstances qui ont précédé la conclusion du contrat, à tout le moins si celles-ci étaient reconnaissables également pour des tiers (ATF 131 III 377 c. 4.2.1, JT 2005 I 612, SJ 2005 I 409 et les réf.; Winiger, Commentaire romand, CO I, 2<sup>ème</sup> éd., Bâle 2012, nn. 33-34 ad art. 18 CO). Les circonstances survenues postérieurement à la conclusion du contrat, parmi lesquelles le comportement des parties, constituent, cas échéant, un indice de la volonté réelle de celles-ci (ATF 132 III 626 c. 3.1 et les arrêts cités, JT 2007 I 423; Kramer, Berner Kommentar, Berne 1985, n. 28 ad art. 18 CO). Il s'agit enfin d'analyser les intérêts et les motivations qui

étaient ceux des parties au moment de conclure. Le but poursuivi par celles-ci (*Vertragszweck*) - qui représente généralement un compromis entre leurs intérêts antagonistes - permet en effet de renseigner sur leurs intentions respectives (ATF 119 II 368 c. 4b, JT 1996 I 274; Winiger, op. cit., nn. 37 ss ad art. 18 CO; Kramer, op. cit., nn. 35 ss ad art. 18 CO). Si le juge ne parvient pas à déterminer avec sûreté la volonté effective des parties, il recherchera, suivant le principe de la confiance, le sens que les parties pouvaient et devaient donner, selon les règles de la bonne foi, à leurs manifestations de volonté réciproques (ATF 131 III 280 c. 3.1, non rés. in SJ 2005 I 512).

**VI. a)** La défenderesse a abordé la problématique de la rémunération des prestations d'architecte dans la lettre qu'elle a adressée à Z. \_\_\_\_\_ le 25 avril 2005. La demanderesse a poursuivi son travail au service de la défenderesse sans réagir ni se déterminer sur les modalités de rémunération proposées par celle-ci. Il faut en déduire qu'elle a accepté les termes de cette offre, qui constituent dès lors le principal élément d'interprétation de la volonté des parties.

**b)** Par le courrier susmentionné, la défenderesse a proposé à la demanderesse de travailler "à risque", tout en distinguant deux cas de figure. Dans le premier, si "le mandat de construction est attribué [à la demanderesse], l'exclusivité pouvant [lui] être garantie", celle-ci est "censée effectuer un décompte d'honoraires qui seront pris en compte dans la construction". Le second cas part de la prémisse que "le terrain serait vendu tel quel, avec un permis de construire, et que [la demanderesse] n'aur[ait] pas la faculté d'assurer la construction". Dans cette éventualité, "la totalité des honoraires qui ont été décomptés [lui] seraient alors immédiatement réglés".

**aa)** Si le sens de la seconde proposition n'appelle pas de commentaire particulier, l'interprétation de la première ne va pas sans difficulté. En effet, il est établi que le but de la défenderesse était de faire modifier le plan de quartier de manière à pouvoir vendre le terrain avec un projet de construction. Or, la garantie d'exclusivité qu'elle offrait à la

demanderesse ne pouvait se réaliser que si elle construisait elle-même sur le bien-fonds en cause. On voit mal, sinon, comment elle aurait pu souscrire une telle promesse au nom d'un acheteur d'ailleurs inconnu à cette époque. En outre, la formulation choisie par la défenderesse ne permet pas de trancher définitivement la question - essentielle pour l'issue du litige - de savoir si, dans l'éventualité où la demanderesse obtenait le mandat de construction, les honoraires y relatifs étaient censés tenir lieu de rémunération des travaux de valorisation de l'immeuble ou si ceux-ci devaient être payés en sus. Prise à la lettre, la locution verbale "prendre en compte" peut être interprétée dans un sens comme dans l'autre; il faut toutefois relever que la mention expresse de l'obligation d'établir un "décompte" plaide en faveur de la seconde solution, puisque cette démarche n'aurait guère de sens dans l'hypothèse où l'adjudication des travaux d'architecte relatifs à la construction devait tenir lieu d'honoraires pour la phase d'avant-projet. Si un décompte doit être "pris en compte", cela ne signifie pas que le montant décompté ne sera pas payé.

**bb)** Le contrat d'architecte est en principe onéreux (cf. art. 363 et 394 al. 3 CO; TF 4A\_471/2010 du 2 décembre 2010 c. 4.6). Il appartenait donc à la défenderesse, si elle entendait s'écarter de cette règle, d'indiquer clairement les conditions auxquelles la rémunération de la demanderesse serait supprimée, ce qu'elle n'a pas fait dans sa lettre du 25 avril 2005, ni d'ailleurs à une autre occasion. En outre, on peut tenir pour établi que, lorsqu'elle a confié à la demanderesse le soin d'entreprendre des démarches en vue de valoriser la parcelle n° [...], la défenderesse était en proie à de sérieuses difficultés financières. L'architecte le savait, comme la défenderesse le soutenait dans son courrier du 9 juillet 2008. L'intérêt de la défenderesse était donc d'obtenir de la demanderesse qu'elle renonce à exiger le paiement d'acomptes, qu'elle poursuive les travaux de valorisation et qu'elle abandonne sa créance d'honoraires pour le cas où ceux-ci n'aboutiraient pas. Tel était le risque que devait assumer la demanderesse et auquel se référait la défenderesse dans sa lettre du 25 avril 2005. En revanche, la demanderesse n'aurait jamais accepté de renoncer à la rémunération d'un

travail conséquent, facturé à hauteur de 150'000 fr., en échange de l'octroi d'un hypothétique mandat de construction, sur l'ampleur duquel elle n'avait guère de maîtrise, ni d'ailleurs la défenderesse, qui projetait dès le départ de vendre le terrain avec un projet de construction. Pour sa part, la défenderesse ne pouvait pas raisonnablement espérer encaisser sans bourse délier la plus-value qu'apporterait au bien-fonds les travaux de la demanderesse. L'économie du contrat, qui suppose que chaque partie consente à des sacrifices sinon équivalents, du moins comparables, s'en serait trouvée anéantie. Il faut en conclure que la défenderesse a consenti à ce que les travaux de valorisation effectués par la demanderesse soient rémunérés s'ils aboutissaient, que ce soit par elle ou par l'acquéreur du bien-fonds.

**cc)** Cette interprétation de la volonté commune des parties est confirmée par le témoignage de W.\_\_\_\_\_, pour qui celles-ci avaient l'idée de trouver un acquéreur qui soit d'accord de prendre à son compte le mandat complet d'architecte – soit l'avant-projet, la mise à l'enquête et le suivi de chantier jusqu'à la fin. Dans l'hypothèse où la demanderesse serait payée par l'acquéreur pour l'ensemble du travail effectué, elle ne réclamerait pas d'honoraires à la défenderesse. Il était clair pour ce témoin que la demanderesse devait être rémunérée pour l'ensemble de son travail, avant-projet compris, soit par la défenderesse soit par l'acquéreur.

**c)** Il s'ensuit que, sur le principe, la défenderesse doit rétribuer la demanderesse pour les prestations que celle-ci a fournies pour la phase d'avant-projet, dès lors que l'acquéreur du bien-fonds a refusé de les prendre à sa charge.

**VII. a)** Lorsqu'elle n'a pas été fixée à l'avance, ou qu'elle ne l'a été qu'approximativement, la rémunération de l'entrepreneur doit être déterminée d'après la valeur du travail et les dépenses qu'il a consenties (art. 374 CO). Dans le contrat de mandat, le montant des honoraires doit être fixé, à défaut de convention, d'après l'usage ou, s'il n'y a pas d'usage,

par le juge qui tiendra compte de toutes les circonstances (ATF 135 III 259 c. 2.2, SJ 2009 I 441; Tercier/Favre/Conus, op. cit., nn. 5247 ss).

**b)** Les parties n'ont rien convenu au sujet du montant de la rémunération de la demanderesse, ni d'ailleurs sur la manière de la déterminer.

**aa)** L'expert judiciaire s'est penché sur la note d'honoraires établie par la demanderesse. Il a constaté qu'elle portait sur trois avant-projets. La première partie de la note d'honoraires, qui concerne un montant de 29'020 fr., a été calculée d'après le temps effectif employé; elle correspond certainement, à dire d'expert, au nombre d'heures facturées et paraît réaliste. La deuxième partie de la note d'honoraires, qui porte sur un montant de 69'563 fr., a été calculée, conformément à la norme SIA, d'après le coût présumé de l'ouvrage, auquel ont été ajoutés des compléments évalués en fonction des heures effectivement employées. Selon l'expert, lorsque les honoraires sont fixés en fonction du coût de l'ouvrage, le nombre d'heures indiqué est censé représenter le temps nécessaires à l'accomplissement du mandat; il s'agit donc d'un forfait, les 504 heures décomptées par la demanderesse n'ayant pas forcément toutes été utilisées. Après examen du projet, l'expert peut affirmer que le nombre d'heures facturé est justifié et que les heures décomptées pour les compléments susmentionnés correspondent à un travail effectif. La troisième partie de la note d'honoraires, qui affiche un montant de 93'064 fr., est similaire à la deuxième. De l'avis de l'expert, les compléments portés en compte par la demanderesse sont totalement justifiés.

Les tarifs horaires pratiqués par la demanderesse ont été examinés par l'expert. Le premier, de 145 fr./heure pour le travail de l'architecte, n'est pas exagéré; le second, de 119 fr./heure pour le travail pluridisciplinaire, est inférieur à la moyenne des prix des intervenants.

L'expert conclut que la note d'honoraires de la demanderesse s'élève à 191'647 fr., auxquels il faut ajouter 4'000 fr. de débours, soit un

total de 195'647 francs. Elle a été arrêtée à 150'000 fr., ce qui implique un rabais de 23 %. Pour le reste, elle est conforme à la norme SIA. Les projets successifs ont été repris à la base et les études antérieures n'ont pas été utilisées, ce qui paraît tout à fait possible à l'expert. En outre, la phase partielle de l'avant-projet, qui tient compte des objectifs et des études préliminaires, n'a été facturée qu'une seule fois.

**bb)** La défenderesse conteste l'analyse de l'expert. Elle fait valoir que les parties n'ont jamais convenu de l'application de la Norme SIA, ni d'ailleurs d'un prix forfaitaire, calculé en fonction du coût de l'ouvrage.

Il est vrai que, dans la mesure où les parties ne s'y sont pas référées, la norme SIA n'est pas nécessairement déterminante. Il reste que l'architecte a droit à une rémunération usuelle et que, en l'absence d'autres éléments de preuve, rien n'empêche de s'inspirer de cette réglementation professionnelle (TF 4C.336/2001 du 22 janvier 2002 c. 3a et les réf.). En outre, contrairement à ce qu'affirme la défenderesse, l'expert ne s'est pas borné à constater que la demanderesse avait établi ses honoraires pour les deuxième et troisième avant-projets en fonction du coût de l'ouvrage à construire; bien plus, il a vérifié que le nombre d'heures de travail correspondant aux montants facturés était justifié, avant que de s'assurer que le tarif horaire pratiqué par la demanderesse n'était pas exagéré.

La manière de procéder qu'a suivie l'expert échappe à la critique. Partant, la note d'honoraires de 150'000 fr. que la demanderesse a adressée à la défenderesse est bien fondée.

**VIII. a)** La défenderesse fait grief à la demanderesse d'avoir omis de l'informer des coûts relatifs aux travaux de mise en valeur de la parcelle n° [...]. Elle allègue que si elle les avait connus, elle ne lui aurait pas confié ce projet ou que, du moins, elle aurait limité le montant des honoraires.

**b)** Comme tout mandataire professionnel, l'architecte est tenu de renseigner le mandant, de sa propre initiative, sur tous les faits importants concernant le contrat ou son exécution (Werro, Le mandat et ses effets, thèse d'habilitation, Fribourg 1993, n. 587). L'information doit porter sur tout ce qui peut être de nature à influencer ou modifier la volonté de mandant de conclure le contrat et de le faire à certaines conditions (Fellmann, Commentaire bernois, Berne 1992, n. 433 ad art. 398 CO). Elle est due tant dans la phase précontractuelle que durant l'exécution du contrat (TF du 23 juin 1998 c. 3a, in SJ 1999 I 205). Il est communément admis que l'architecte doit spécifier au maître les coûts du projet envisagé, y compris ceux générés par ses propres honoraires (TF 4A\_462/2008 du 22 décembre 2008 c. 5.2 et les réf.).

**c)** Il faut admettre, en l'espèce, qu'en négligeant de communiquer à la défenderesse une estimation de ses honoraires ou le mode de calcul de ceux-ci, alors même que celle-ci l'y invitait dans sa lettre du 25 avril 2005, la demanderesse a failli à ses obligations.

**d)** Il appartient encore à la défenderesse de démontrer que ce manquement lui a causé un dommage (art. 97 al. 1 CO; Fellmann, op. cit., n. 332 ad art. 398 CO).

**aa)** Lorsque la violation du contrat résulte d'une omission, le lien de causalité ne peut être qu'hypothétique - *ex nihilo nihil fit* (Fellmann, op. cit., n. 458 ad art. 398 CO). Le juge doit alors se demander si le préjudice se serait tout de même produit si le mandataire avait agi comme le droit le lui prescrivait (ATF 124 III 155 c. 3d, JT 1999 I 125). Pour juger de l'existence de cette causalité hypothétique, il faut poser un jugement de valeur en se fondant sur l'expérience générale de la vie (ATF 132 III 305 c. 3.5, JT 2006 I 269; ATF 124 III 155 précité, JT 1999 I 125; TF 4C.381/2004 du 28 juin 2005 c. 2.1). Il suffit que le juge parvienne à la conviction qu'une vraisemblance prépondérante plaide en faveur d'un certain cours des événements (ATF 115 II 440 c. 6a, JT 1990 I 362; CCIV du 26 juin 2008/119 c. II.a; Brehm, Berner Kommentar, Berne 2006, nn. 108 et 126 ad art. 41 CO).

**bb)** En l'occurrence, la défenderesse prétend qu'elle n'aurait pas conclu avec la demanderesse si elle avait connu les coûts relatifs aux travaux de mise en valeur de la parcelle n° [...], mais n'établit aucun indice qui permettrait d'étayer son allégation. Il apparaît bien plutôt que, dans la situation financière qui était la sienne au moment de conclure, la défenderesse n'avait guère d'autre choix que d'engager des frais pour optimiser la constructibilité de son bien-fonds, de manière à pouvoir le réaliser au meilleur prix possible. Rien ne permet donc de penser qu'elle aurait renoncé à son projet si elle avait pu disposer d'une estimation des honoraires d'architecte, d'autant qu'elle pouvait compter sur la plus-value apportée à l'immeuble pour les financer. Il n'est pas non plus établi ni même rendu vraisemblable qu'elle aurait pu obtenir des conditions plus favorables en s'adressant à un autre architecte, ni qu'elle aurait renoncé à certaines prestations si elle en avait connu le coût. La prétention de la défenderesse s'avère ainsi mal fondée.

**IX. a)** Abstraction faite de toute prétention en dommages-intérêts, l'exécution défectueuse du mandat peut conduire à la réduction des honoraires du mandataire.

**b)** La rémunération due au mandataire représente une contre-prestation pour les services qu'il rend au mandant, plus précisément pour l'activité diligente qu'il exerce dans l'affaire dont il est chargé. Par conséquent, le mandataire qui ne rend pas les services promis, c'est-à-dire qui demeure inactif ou n'agit pas avec le soin requis, ne peut prétendre à l'entier des honoraires convenus ou à la rémunération qui serait due à un mandataire diligent (ATF 124 III 423 c. 3b et 4a, JT 1999 I 462, SJ 1999 I 72; TF 4A\_34/2011 du 10 mai 2011 c. 3). La quotité de la réduction des honoraires est affaire d'appréciation (Tercier/Favre/Conus, op. cit., n. 2256).

**c)** Il a déjà été dit que la demanderesse n'a pas informé la défenderesse comme elle le devait au sujet du coût de ses prestations. Le vice ne concerne pas l'élaboration des plans, domaine régi par les règles

du contrat d'entreprise, mais bien la conduite générale du projet, qui ressortit au contrat de mandat, de sorte que les règles mentionnées ci-dessus s'appliquent sans restriction. De l'avis de l'expert, le défaut d'information a eu pour conséquence que la défenderesse s'est trouvée privée de la possibilité d'examiner le détail des prestations à fournir, ce qui lui aurait éventuellement permis de faire des économies sur celles-ci. Selon son expérience, la proposition d'honoraires communiquée au maître de l'ouvrage avant le début des études est âprement discutée et fait très souvent l'objet de nombreuses économies.

Force est ainsi de constater que la demanderesse n'a exécuté qu'imparfaitement ses obligations contractuelles et que ce défaut n'est pas sans conséquence sur le montant des honoraires réclamés, qui doivent être réduits. Compte tenu de l'importance relative du manquement qui lui est reproché, une réduction de 10 % paraît justifiée.

**d)** En définitive, les conclusions en paiement de la demanderesse doivent être admises à concurrence de 135'000 francs.

L'intérêt moratoire suppose la demeure du débiteur et, par conséquent, l'exigibilité de la créance et l'interpellation du créancier (art. 102 al. 2 et 104 al. 1 CO). Par courrier recommandé du 4 mars 2009, dont il faut présumer qu'il a été reçu le lendemain, la demanderesse a imparti à la défenderesse un délai de cinq jours pour s'exécuter. L'intérêt moratoire, à 5 % l'an, a commencé de courir le lendemain de l'échéance de ce délai, soit le 11 mars 2009.

**X.** La conclusion reconventionnelle de la défenderesse tendant à l'annulation du commandement de payer qui lui a été notifié le 30 mars 2009 doit être rejetée d'emblée faute de légitimation passive, dès lors que la poursuite en cause n'a pas été introduite par la demanderesse, mais par Z. \_\_\_\_\_ personnellement.

**XI. a)** Selon l'art. 92 al. 1 CPC-VD, des dépens sont alloués à la partie qui obtient gain de cause. Le juge doit rechercher lequel des

plaideurs gagne le procès sur le principe, et non pas répartir les dépens proportionnellement aux montants alloués (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3<sup>ème</sup> éd., Lausanne 2002, n. 3 ad art. 92 CPC-VD).

**b)** Les dépens comprennent principalement les frais de justice payés par la partie, ainsi que les honoraires et 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 occasionnés par les mesures probatoires. Les honoraires d'avocat sont fixés selon le tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens (tarif abrogé par l'entrée en vigueur, le 1<sup>er</sup> janvier 2011, du tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 [TDC; RSV 270.11.6], mais qui reste applicable en vertu de l'art. 26 al. 2 TDC). Les débours ont trait au paiement d'une somme d'argent précise pour une opération déterminée.

**c)** En l'espèce, la demanderesse l'emporte sur le principe du paiement d'honoraires, mais voit ses conclusions très légèrement réduites. Il n'empêche qu'elle obtient gain de cause sur l'essentiel du litige. Elle a donc droit à de pleins dépens, à la charge de la défenderesse, qu'il convient d'arrêter à 28'297 fr. 50 savoir :

- a) 20'00 fr      à titre de participation aux honoraires de  
  )        0 .      son conseil;
- b) 1'000 fr      pour les débours de celui-ci;  
  )            .
- c) 7'297 fr 50 en remboursement de son coupon de  
      .            justice.

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

- I. La défenderesse T. \_\_\_\_\_ SA en liquidation doit payer à la demanderesse L. \_\_\_\_\_ Sàrl la somme de 135'000 fr. (cent trente-cinq mille francs), avec intérêt à 5 % l'an dès le 11 mars 2009.
  
- II. Les frais de justice sont arrêtés à 7'297 fr. 50 (sept mille deux cent nonante-sept francs et cinquante centimes) pour la demanderesse et à 6'227 fr. 50 (six mille deux cent vingt-sept francs et cinquante centimes) pour la défenderesse.
  
- III. La défenderesse versera à la demanderesse le montant de 28'297 fr. 50 (vingt-huit mille deux cent nonante-sept francs et cinquante centimes) à titre de dépens.
  
- IV. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.

Le président :

P. Hack

Le greffier :

J. Maytain

Du

Le jugement qui précède, dont le dispositif a été communiqué aux parties le 3 octobre 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 :

J. Maytain