

Jurisprudence récente en droit privé de la construction

Benoît Carron

**Avocat spécialiste FSA
en droit de la construction et de l'immobilier**

Prof. tit. (Université de Fribourg)

Sommaire

I. Le contrat d'entreprise

4A_101/2015 du 21 juillet 2015

II. Les contrats d'architecte et d'ingénieur

4A_210/2015 du 2 octobre 2015

I. Le contrat d'entreprise

A. Les faits

B. Le droit

A. Les faits

- **Adoption par le Conseil d'Etat du canton du Valais du plan sectoriel concernant la 3^e correction du Rhône (PS-R3) le 28 juin 2006**
- **Achat de la parcelle, conclusion d'un « contrat d'entreprise générale » portant sur la construction d'une villa située dans le périmètre de danger du PS-R3 et dépôt de la demande d'autorisation de construire en juin 2008**
- **Préavis négatif du Service des routes et des cours d'eau (SRCE)**
- **Refus de la demande d'autorisation de construire en novembre 2008**
- **Recours de droit administratif auprès du Conseil d'Etat contre le refus de l'autorisation de construire rejeté par le Conseil d'Etat en mars 2010**

A. Les faits

- Adoption par le Conseil d'Etat du canton du Valais du **plan sectoriel concernant la 3^e correction du Rhône (PS-R3)** le 28 juin 2006
- Achat de la parcelle, conclusion d'un « contrat d'entreprise générale » portant sur la construction d'une villa située dans le périmètre de danger du PS-R3 et dépôt de la demande d'autorisation de construire en juin 2008
- Préavis négatif du Service des routes et des cours d'eau (SRCE)
- Refus de la demande d'autorisation de construire en novembre 2008
- Recours de droit administratif auprès du Conseil d'Etat contre le refus de l'autorisation de construire rejeté par le Conseil d'Etat en mars 2010

A. Les faits

Le **PS-R3** comprend **trois parties**, à savoir:

- un rapport (contenant une partie informative et une partie contraignante pour les autorités cantonales et communales),
- des cartes (la carte indicative des dangers liés au Rhône et la carte de l'espace Rhône)
- ainsi que des fiches spécifiques pour chaque commune riveraine.

A. Les faits

Le PS-R3 comprend trois parties, à savoir:

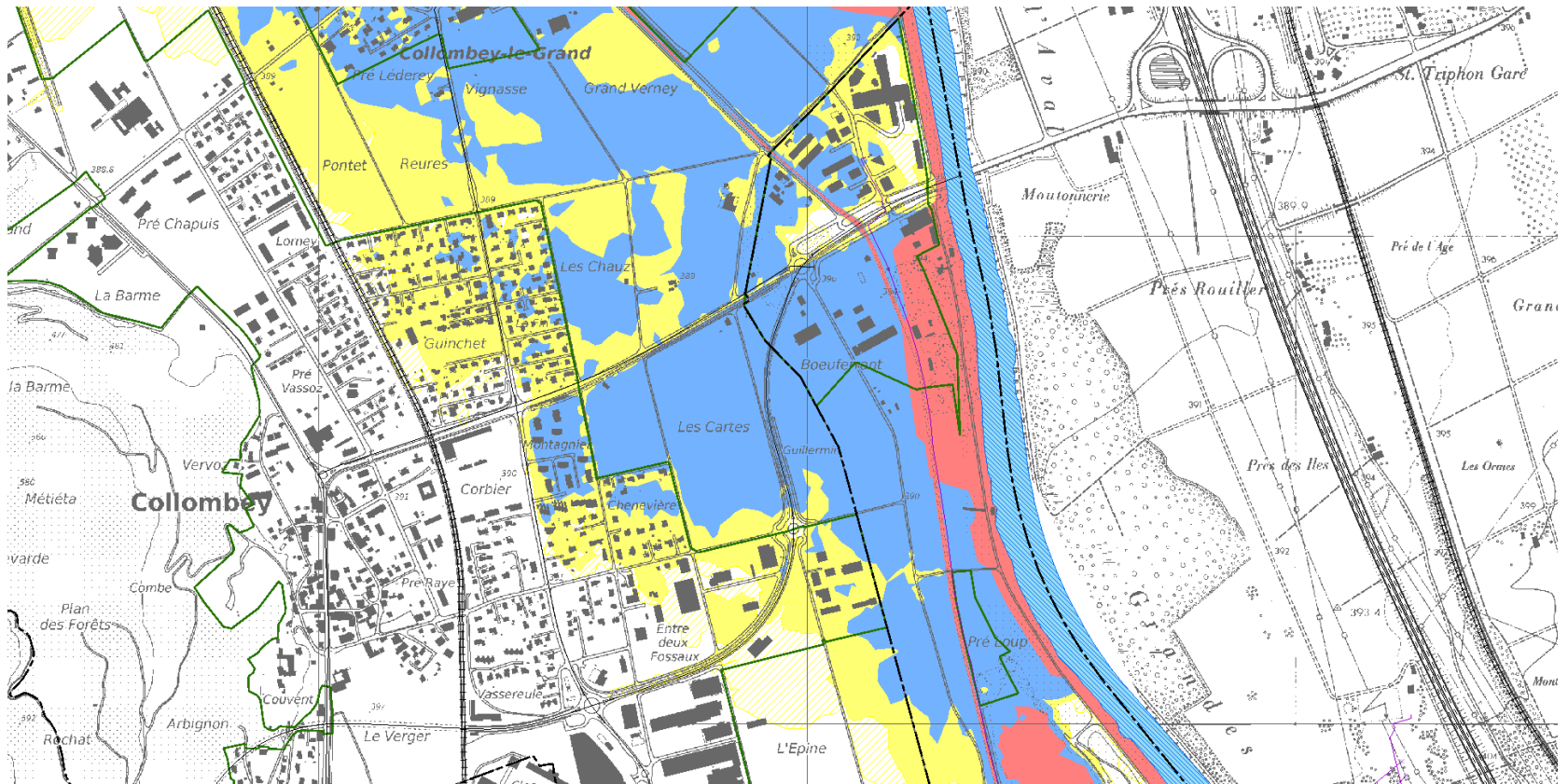
- un **rapport** (contenant une partie informative et une partie contraignante pour les autorités cantonales et communales)
- des **cartes** (la carte indicative des dangers liés au Rhône et la carte de l'espace Rhône)
- ainsi que des **fiches spécifiques** pour chaque commune riveraine.

A. Les faits

Le PS-R3 comprend trois parties, à savoir:

- un rapport (contenant une partie informative et une partie contraignante pour les autorités cantonales et communales),
- des **cartes** (la carte indicative des dangers liés au Rhône et la carte de l'espace Rhône)
- ainsi que des fiches spécifiques pour chaque commune riveraine.

A. Les faits



A. Les faits

- Adoption par le Conseil d'Etat du canton du Valais du plan sectoriel concernant la 3^e correction du Rhône (PS-R3) le 28 juin 2006
- Achat de la parcelle, conclusion d'un « contrat d'entreprise générale » portant sur la construction d'une villa **située dans le périmètre de danger du PS-R3** et dépôt de la demande d'autorisation de construire en juin 2008
- Préavis négatif du Service des routes et des cours d'eau (SRCE)
- Refus de la demande d'autorisation de construire en novembre 2008
- Recours de droit administratif auprès du Conseil d'Etat contre le refus de l'autorisation de construire rejeté par le Conseil d'Etat en mars 2010

A. Les faits

Dans le **périmètre de danger** selon la carte indicative, toute demande de construire doit faire l'objet d'un préavis cantonal, qui peut être positif tout en étant assorti de restrictions; la possibilité de construire dépend notamment des travaux de sécurisation à entreprendre en rapport avec la 3e correction du Rhône.

Dans " **l'espace Rhône** ", la construction est en revanche en principe interdite.

A. Les faits

- Adoption par le Conseil d'Etat du canton du Valais du plan sectoriel concernant la 3^e correction du Rhône (PS-R3) le 28 juin 2006
- Achat de la parcelle, conclusion d'un « contrat d'entreprise générale » portant sur la construction d'une villa située dans le périmètre de danger du PS-R3 et dépôt de la demande d'autorisation de construire en juin 2008
- **Préavis négatif du Service des routes et des cours d'eau (SRCE)**
- Refus de la demande d'autorisation de construire en novembre 2008
- Recours de droit administratif auprès du Conseil d'Etat contre le refus de l'autorisation de construire rejeté par le Conseil d'Etat en mars 2010

A. Les faits

Le **Service des routes et des cours d'eau du canton du Valais (SRCE)** est tenu de se conformer, dans l'accomplissement de ses tâches, aux conditions et exigences posées par le PS-R3.

A. Les faits

- En janvier 2009, l'entrepreneur général réclame aux maîtres de l'ouvrage le paiement de l'avance de 3% due à la conclusion du contrat et à l'obtention du crédit.
- Les maîtres de l'ouvrage lui écrivent pour lui dire qu'ils persistent dans leur refus de payer la somme réclamée et **qu'ils invoquent la nullité du contrat d'entreprise.**
- En janvier 2010, l'entrepreneur général adresse aux maîtres de l'ouvrage une nouvelle demande d'acompte portant sur «les honoraires d'architecte et les travaux effectués à ce jour».
- L'entrepreneur intente une action en reconnaissance de dette (CHF 65'000.— en capital)
- Les maîtres de l'ouvrage concluent à leur libération et déposent une demande reconventionnelle (CHF 8'000.— en capital).

A. Les faits



B. Le droit

Dans cet arrêt non publié, mais d'une grande importance, le TF reconnaît le droit pour le créancier de **résoudre le contrat** en cas d'impossibilité subséquente imputable au débiteur lorsque la prestation qu'il [*le créancier*] a déjà reçue est sans intérêt pour lui (*P. Pichonnaz, DC 2015 332*).

B. Le droit

- a. La qualification du contrat**
- b. L'impossibilité objective originaire (art. 20 CO)**
- c. L'impossibilité subséquente imputable au maître (art. 378 CO)**
- d. L'impossibilité subséquente non imputable au débiteur (art. 119 CO)**
- e. L'impossibilité subséquente imputable au débiteur (art. 97 CO)**

a) La qualification du contrat

La cour cantonale a retenu que les plaideurs ont conclu un **contrat d'entreprise totale**, bien que l'acte en cause ait qualifié la demanderesse d'entrepreneur général. A bon droit.

a) La qualification du contrat

La notion juridique d'entrepreneur total a sa source dans celle d'entrepreneur général. Ce dernier s'engage à l'égard du maître à réaliser la totalité d'un ouvrage ou d'une partie d'ouvrage en prenant la place des différents entrepreneurs partiels qui sont chargés de prestations spécifiques. L'entrepreneur total se charge, en plus, des tâches de l'entrepreneur général, de l'établissement des études de projets et des plans (ATF 114 II 53 c. 2a, avec réf.; arrêt 4C.87/2003 du 25 août 2003 c. 4.3.1).

a) La qualification du contrat

La notion juridique d'entrepreneur total a sa source dans celle d'entrepreneur général. Ce dernier s'engage à l'égard du maître à réaliser la totalité d'un ouvrage ou d'une partie d'ouvrage en prenant la place des différents entrepreneurs partiels qui sont chargés de prestations spécifiques. **L'entrepreneur total se charge, en plus, des tâches de l'entrepreneur général, de l'établissement des études de projets et des plans (ATF 114 II 53 c. 2a, avec réf.; arrêt 4C.87/2003 du 25 août 2003 c. 4.3.1).**

a) La qualification du contrat

En l'espèce, par le contrat sus-rappelé, la demanderesse s'est vu confier par les défendeurs la tâche de construire une villa de quatre pièces sur la parcelle dont ils étaient propriétaires. La livraison étant prévue " clés en mains " à teneur de l'art. 6 de l'accord, il est incontestable que **la demanderesse devait procéder à l'établissement des projets et plans avant d'accomplir les tâches spécifiques d'entrepreneur général.** Il n'a du reste pas été soutenu que les plans de l'ouvrage devaient être fournis par une entreprise tierce ou un architecte indépendant.

a) La qualification du contrat

Selon la jurisprudence, le contrat passé entre l'entrepreneur total et le maître de l'ouvrage se qualifie comme un **contrat d'entreprise au sens de l'art. 363 CO (ATF 117 II 273 c. 3a; arrêt 4C.87/2003 du 25 août 2003 c. 4.3.1).**

B. Le droit

- a. La qualification du contrat
- b. **L'impossibilité objective originaire (art. 20 CO)**
- c. L'impossibilité subséquente imputable au maître (art. 378 CO)
- d. L'impossibilité subséquente non imputable au débiteur (art. 119 CO)
- e. L'impossibilité subséquente imputable au débiteur (art. 97 CO)

b) L'impossibilité objective originaire (art. 20 CO)

Il s'agit d'abord d'examiner si, lorsque le contrat d'entreprise totale a été conclu, des normes de la police des constructions faisaient **déjà** obstacle à la réalisation de la villa des défendeurs, à telle enseigne que le dépôt ultérieur d'une demande de permis de construire était immanquablement voué à l'échec.

En pareille hypothèse, le contrat a un contenu juridiquement impossible; cette impossibilité objective et originaire le rend **nul** au regard de l'art. 20 CO.

b) L'impossibilité objective originaire (art. 20 CO)

Art. 20 CO Nullité

Le contrat est nul s'il a pour objet une chose impossible, illicite ou contraire aux mœurs.

Si le contrat n'est vicié que dans certaines de ses clauses, ces clauses sont seules frappées de nullité, à moins qu'il n'y ait lieu d'admettre que le contrat n'aurait pas été conclu sans elles.

b) L'impossibilité objective originaire (art. 20 CO)

La parcelle qu'ont acquise les défendeurs le 23 juin 2008 se situe dans la **zone de danger** du plan sectoriel PS-R3. D'après la carte indicative du PS-R3, dans ce périmètre, toute demande de construction doit faire l'objet d'un préavis cantonal du SRCE, lequel peut être positif mais assorti de conditions restrictives, alors que dans "**l'espace Rhône**" la construction est en principe interdite.

Il n'apparaît donc pas que l'ordre juridique s'opposait **d'emblée** à la construction de la villa sur la parcelle en cause, dès l'instant où le bien-fonds ne se trouve pas dans "**l'espace Rhône**".

b) L'impossibilité objective originaire (art. 20 CO)

Le contrat d'entreprise totale n'avait donc pas **dès sa conclusion** un objet impossible et n'était pas nul en vertu de l'art. 20 al. 1 CO.

B. Le droit

- a. La qualification du contrat
- b. L'impossibilité objective originaire (art. 20 CO)
- c. **L'impossibilité subséquente imputable au maître (art. 378 CO)**
- d. L'impossibilité subséquente non imputable au débiteur (art. 119 CO)
- e. L'impossibilité subséquente imputable au débiteur (art. 97 CO)

c) L'impossibilité subséquente imputable au maître (art. 378 CO)

Le contrat d'entreprise totale n'avait donc pas **dès sa conclusion** un objet impossible et n'était pas nul en vertu de l'art. 20 al. 1 CO.

L'impossibilité d'exécuter la villa résulte ainsi d'un fait juridique qui est survenu **après** la conclusion du contrat d'entreprise totale.

c) L'impossibilité subséquente imputable au maître (art. 378 CO)

Interpellée sur l'éventualité que des mesures anticipées de renforcement de la digue du Rhône puissent être entreprises sur le territoire de la commune, ce qui permettrait derechef la délivrance (sous certaines conditions) d'une autorisation de construire dans les secteurs concernés, l'autorité administrative compétente a répondu aux défendeurs le 14 juin 2010 qu'il fallait envisager un horizon de temps de **cinq à sept ans**.

Au vu de ces renseignements évasifs, les défendeurs ne pouvaient prévoir quand l'obstacle juridique empêchant d'exécuter l'ouvrage serait levé dans le futur, de sorte que l'impossibilité de construire n'était pas passagère, mais se présentait au contraire comme **durable**. Les défendeurs l'ont bien compris, puisqu'ils ont vendu leur parcelle le 21 décembre 2010.

c) L'impossibilité subséquente imputable au maître (art. 378 CO)

Partant, il faut en principe examiner la situation juridique sur la base des dispositions légales générales relatives à l'impossibilité subséquente d'exécuter la prestation, à savoir les art. 97 et 119 CO.

Le droit du contrat d'entreprise contient toutefois à **l'art. 378 CO** une **disposition spéciale** sur l'impossibilité subséquente d'exécuter la prestation, qui prime les règles générales des art. 97 al. 1 et 119 CO.

c) L'impossibilité subséquente imputable au maître (art. 378 CO)

Art. 378 Impossibilité d'exécuter imputable au maître

Si l'exécution de l'ouvrage devient impossible par suite d'un cas fortuit survenu chez le maître, l'entrepreneur a droit au prix du travail fait et au remboursement des dépenses non comprises dans ce prix.

Si c'est par la faute du maître que l'ouvrage n'a pu être exécuté, l'entrepreneur a droit en outre à des dommages-intérêts.

c) L'impossibilité subséquente imputable au maître (art. 378 CO)

Comme l'indique la note marginale de l'art. 378 CO, cette norme traite de deux cas (al. 1 et al. 2) où l'exécution de l'ouvrage est rendue impossible **par suite de circonstances imputables au maître**, c'est-à-dire à son comportement ou à celui de ses auxiliaires (art. 101 CO), ou qui relèvent de sa sphère de risque.

c) L'impossibilité subséquente imputable au maître (art. 378 CO)

Il incombe à l'entrepreneur de prouver en particulier qu'il n'assume lui-même **aucune faute** dans la survenance de l'impossibilité de réaliser l'ouvrage.

c) L'impossibilité subséquente imputable au maître (art. 378 CO)

In casu, il résulte de l'art. 2 let. d du contrat d'entreprise totale passé entre les parties que **la demanderesse s'est obligée à obtenir le permis de construire auprès de la commune**. Cette obligation de mener les démarches auprès de la commune dans le but d'obtenir l'autorisation de construire n'est pas assortie d'une quelconque restriction.

c) L'impossibilité subséquente imputable au maître (art. 378 CO)

L'art. 2 du contrat stipulait que la construction se ferait "par ordre de priorité:

- selon les dispositions du contrat (let. a),
- selon le descriptif de construction établi par l'ET et daté du 12 mars 2008, qui a été signé par les parties contractantes (let. b),
- les conditions générales de la norme SIA 118 (let. c)
- et les "autorisations officielles, **en particulier le permis de construire ... à obtenir par l'entreprise générale auprès de la commune**" (let. d).

c) L'impossibilité subséquente imputable au maître (art. 378 CO)

La **demanderesse** est une entreprise générale du bâtiment rompue aux affaires de la construction immobilière, étant donné que depuis environ 15 ans elle procède, en collaboration avec une société de courtage immobilier, à la réalisation de villas et chalets " clés en mains " dans le Chablais vaudois et valaisan. Les **défendeurs** n'avaient pour leur part aucune expérience dans le domaine immobilier.

c) L'impossibilité subséquente imputable au maître (art. 378 CO)

En vertu de **l'art. 365 al. 3 CO**, qui impose à l'entrepreneur d'aviser sans délai le maître de toutes les circonstances de nature à compromettre l'exécution régulière ou ponctuelle de l'ouvrage, la demanderesse, après la conclusion du contrat, devait faire part aux défendeurs que la délivrance du permis de construire, en plus des exigences habituelles liées à la police des constructions ainsi qu'au droit de l'aménagement du territoire et de l'environnement, nécessitait absolument un préavis positif du SRCE.

Compte tenu de cette exigence spéciale, il appartenait d'ailleurs à la demanderesse, comme l'ont affirmé les défendeurs dans le présent recours, de déposer auprès de la Municipalité une **demande préalable d'autorisation de construire** conformément à l'art. 44 de la loi valaisanne du 8 février 1996 sur les constructions (RS/VS 705.1), cela afin de déterminer la faisabilité du projet de construction de la villa.

c) L'impossibilité subséquente imputable au maître (art. 378 CO)

Elle a cru à tort pouvoir se dispenser d'introduire une telle demande de décision préalable. Il suit de là que la demanderesse, spécialiste de la conduite de projets immobiliers, **n'a pas averti à temps** les défendeurs du risque que le permis de construire soit refusé, circonstance rendant ipso facto impossible la réalisation de leur villa.

Cette violation du devoir d'information imputable à faute à l'entrepreneur, laquelle a concouru à l'impossibilité de construire, rend inopérante l'application de l'art. 378 CO, puisque l'entrepreneur répond de l'impossibilité.

c) L'impossibilité subséquente imputable au maître (art. 378 CO)



c) L'impossibilité subséquente imputable au maître (art. 378 CO)

Cette violation du devoir d'information imputable à faute à l'entrepreneur, **laquelle a concouru à l'impossibilité de construire**, rend inopérante l'application de l'art. 378 CO, puisque l'entrepreneur répond de l'impossibilité.

B. Le droit

- a. La qualification du contrat
- b. L'impossibilité objective originaire (art. 20 CO)
- c. L'impossibilité subséquente imputable au maître (art. 378 CO)
- d. L'impossibilité subséquente non imputable au débiteur (art. 119 CO)
- e. L'impossibilité subséquente imputable au débiteur (art. 97 CO)

d) L'impossibilité subséquente non imputable au débiteur (art. 119 CO)

Art. 119 Impossibilité de l'exécution

L'obligation s'éteint lorsque l'exécution en devient impossible par suite de circonstances non imputables au débiteur.

Dans les contrats bilatéraux, le débiteur ainsi libéré est tenu de restituer, selon les règles de l'enrichissement illégitime, ce qu'il a déjà reçu et il ne peut plus réclamer ce qui lui restait dû.

Sont exceptés les cas dans lesquels la loi ou le contrat mettent les risques à la charge du créancier avant même que l'obligation soit exécutée.

d) L'impossibilité subséquente non imputable au débiteur (art. 119 CO)

Art. 119 Impossibilité de l'exécution

L'obligation s'éteint lorsque l'exécution en devient impossible par suite de circonstances non imputables au débiteur.

Dans les contrats bilatéraux, le débiteur ainsi libéré est tenu de restituer, selon les règles de l'enrichissement illégitime, ce qu'il a déjà reçu et il ne peut plus réclamer ce qui lui restait dû.

Sont exceptés les cas dans lesquels la loi ou le contrat mettent les risques à la charge du créancier avant même que l'obligation soit exécutée.

d) L'impossibilité subséquente non imputable au débiteur (art. 119 CO)

L'impossibilité définitive de réaliser la villa étant, comme on l'a vu, imputable à faute à la débitrice (i. e. la demanderesse), l'application de l'art. 119 CO, qui ne vise que l'impossibilité dont ne répond pas le débiteur, est exclue.

d) L'impossibilité subséquente non imputable au débiteur (art. 119 CO)



d) L'impossibilité subséquente non imputable au débiteur (art. 119 CO)

L'impossibilité définitive de réaliser la villa étant, comme on l'a vu, imputable à faute à la débitrice (i. e. la demanderesse), **l'application de l'art. 119 CO**, qui ne vise que l'impossibilité dont ne répond pas le débiteur, **est exclue**.

Le sort du litige est ainsi fonction de l'art. 97 al. 1 CO.

B. Le droit

- a. La qualification du contrat**
- b. L'impossibilité objective originaire (art. 20 CO)**
- c. L'impossibilité subséquente imputable au maître (art. 378 CO)**
- d. L'impossibilité subséquente non imputable au débiteur (art. 119 CO)**
- e. L'impossibilité subséquente imputable au débiteur (art. 97 CO)**

e) L'impossibilité subséquente imputable au débiteur (art. 97 CO)

Art. 97 al. 1 CO

Lorsque le créancier ne peut obtenir l'exécution de l'obligation ou ne peut l'obtenir qu'imparfaitement, **le débiteur est tenu de réparer le dommage en résultant**, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable.

e) L'impossibilité subséquente imputable au débiteur (art. 97 CO)

S'agissant des contrats synallagmatiques, à l'instar du contrat d'entreprise, l'art. 97 al. 1 CO procure au créancier, qui n'a pas obtenu la prestation convenue, devenue subséquemment impossible, une **prétention en dommages-intérêts**.

Cette norme ne modifie cependant pas les autres effets du contrat. **Le créancier (lésé) reste ainsi tenu de son côté à exécuter sa contre-prestation pour les prestations déjà fournies**, mais peut en imputer la valeur sur les dommages-intérêts qui lui sont dus (méthode de la différence).

e) L'impossibilité subséquente imputable au débiteur (art. 97 CO)

Si cette solution est adéquate pour les contrats de durée partiellement exécutés, elle conduit à un résultat insatisfaisant lorsque l'exécution passée du contrat donne lieu à un déséquilibre. **Tel est notamment le cas si la partie exécutée de la prestation avant la survenance de l'impossibilité est devenue sans intérêt pour le créancier lésé.**

Le TF ne s'est pour l'heure jamais prononcé sur cette question.

e) L'impossibilité subséquente imputable au débiteur (art. 97 CO)

En cas d'impossibilité subséquente d'exécution imputable au débiteur, le créancier ne doit pas être traité plus mal que le créancier d'un débiteur fautivement **en demeure**.

C'est pourquoi la doctrine moderne estime qu'il convient de combler une **lacune** de l'art. 97 al. 1 CO en relation avec l'impossibilité subséquente et d'accorder au créancier, dont la partie exécutée de la prestation n'a **aucune utilité pour lui**, le **droit formateur de résoudre le contrat ex tunc**, par analogie avec les art. 107 al. 2 et 109 CO (Rücktrittsrecht).

e) L'impossibilité subséquente imputable au débiteur (art. 97 CO)

Ces avis doctrinaux sont convaincants et doivent être suivis.

e) L'impossibilité subséquente imputable au débiteur (art. 97 CO)



e) L'impossibilité subséquente imputable au débiteur (art. 97 CO)

En conséquence, en cas d'impossibilité objective subséquente imputable au débiteur, **le créancier, si la partie exécutée de la prestation a perdu tout intérêt pour lui, a le droit formateur de résoudre le contrat avec effet rétroactif (ex tunc).**

Seul en effet le rétablissement de la situation des parties telle qu'elle prévalait avant la conclusion du contrat permet de **protéger le créancier** envers le débiteur qui répond de l'impossibilité subséquente d'exécuter l'obligation.

e) L'impossibilité subséquente imputable au débiteur (art. 97 CO)

En l'espèce, il apparaît que les prestations exécutées par la demanderesse, correspondant à la première phase de l'avancement des travaux, se sont révélées privées de toute utilité pour les défendeurs en raison du refus le 10 novembre 2008 par l'autorité communale compétente de leur délivrer le permis de construire, refus confirmé ultérieurement par le Conseil d'Etat valaisan.

e) L'impossibilité subséquente imputable au débiteur (art. 97 CO)



e) L'impossibilité subséquente imputable au débiteur (art. 97 CO)

Une expertise judiciaire a été ordonnée, qui a été confiée à l'architecte EPFL/SIA M. Dans son rapport principal du 14 décembre 2012 et son rapport complémentaire du 8 avril 2013, l'expert judiciaire a déclaré que dans la mesure où ni le permis de construire ni la demande d'exécution anticipée des travaux n'avaient été accordés, la demanderesse n'avait pas à réaliser de travaux, " de quelque sorte que ce soit ". Aussi les frais engagés avant l'obtention du permis de construire dès la conclusion du contrat d'entreprise l'ont-ils été aux risques et périls de l'entrepreneur: il s'agit du calcul du béton par l'ingénieur (3'800 fr.), des frais de terrassement (2'959 fr.), ainsi que des honoraires d'architecte pour le chantier et pour l'établissement de devis (2 x 4'500 fr.). En revanche, les **frais de géomètre** (317 fr.40) et de **calcul thermique** (350 fr.) pouvaient être justifiés, étant donné qu'ils avaient servi au dossier de mise à l'enquête publique, pour autant toutefois que les factures afférentes aient bien été réglées.

e) L'impossibilité subséquente imputable au débiteur (art. 97 CO)

En l'espèce, il apparaît que les prestations exécutées par la demanderesse, correspondant à la première phase de l'avancement des travaux, se sont révélées privées de **toute** utilité pour les défendeurs en raison du refus le 10 novembre 2008 par l'autorité communale compétente de leur délivrer le permis de construire, refus confirmé ultérieurement par le Conseil d'Etat valaisan.

e) L'impossibilité subséquente imputable au débiteur (art. 97 CO)

Du fait de l'exercice de leur droit formateur de résoudre le contrat d'entreprise avec effet rétroactif, les défendeurs sont libérés d'exécuter leur contre-prestation en rapport avec les travaux – sans intérêt pour eux – effectués par leur adverse partie.

En d'autres termes, ils n'ont pas à verser à la demanderesse la somme de CHF 14'000.— représentant le 3% du prix global fixé pour construire la villa. Contrairement à ce qu'a retenu la cour cantonale, la demande principale de l'entrepreneur doit être intégralement rejetée. Le recours des défendeurs est fondé sur ce point.

e) L'impossibilité subséquente imputable au débiteur (art. 97 CO)



e) L'impossibilité subséquente imputable au débiteur (art. 97 CO)

Par lettre recommandée du 17 juillet 2009 adressée à l'entrepreneur général, les maîtres de l'ouvrage, représentés par leur conseil, ont persisté dans leur refus de payer la somme réclamée et **invoqué la nullité du contrat d'entreprise** conclu avec cette dernière.

e) L'impossibilité subséquente imputable au débiteur (art. 97 CO)

Du fait de l'exercice de leur droit formateur de résoudre le contrat d'entreprise avec effet rétroactif, les défendeurs sont libérés d'exécuter leur contre-prestation en rapport avec les travaux – sans intérêt pour eux – effectués par leur adverse partie.

En d'autres termes, ils n'ont pas à verser à la demanderesse la somme de CHF 14'000.— représentant le 3% du prix global fixé pour construire la villa. Contrairement à ce qu'a retenu la cour cantonale, **la demande principale de l'entrepreneur doit être intégralement rejetée**. Le recours des défendeurs est fondé sur ce point.

e) L'impossibilité subséquente imputable au débiteur (art. 97 CO)

La résolution du contrat libère les parties contractantes de toutes leurs obligations; le débiteur fautif reste néanmoins tenu de verser au créancier des **dommages-intérêts négatifs** d'après l'art. 97 al. 1 CO.

e) L'impossibilité subséquente imputable au débiteur (art. 97 CO)

In casu, la parcelle sur laquelle la demanderesse s'était engagée à ériger une villa a été acquise le 23 juin 2008 par les défendeurs, devenus copropriétaires par moitié, pour la somme de **CHF 90'000.—**.

Confrontés au refus de l'autorité communale de leur délivrer l'autorisation de construire, ils ont revendu la parcelle à une personne morale le 21 décembre 2010 pour le montant de **CHF 100'000.—**.

Il a été constaté que la vente de la parcelle leur a procuré un **gain de CHF 10'000.—** (CHF 100'000 – CHF 90'000). Il faut admettre qu'il y a connexité entre l'événement dommageable (i. e. le refus du permis de construire sur la parcelle acquise) et l'événement avantageux (i. e. la revente de la même parcelle).

e) L'impossibilité subséquente imputable au débiteur (art. 97 CO)

Le **principe de l'imputation des avantages** conduit à rejeter les conclusions reconventionnelles des défendeurs.

Le jugement de la cour cantonale doit être confirmé à cet égard, mais par des motifs substitués.

Sommaire

I. Le contrat d'entreprise

4A_101/2015 du 21 juillet 2015

II. Les contrats d'architecte et d'ingénieur

4A_210/2015 du 2 octobre 2015

II. Les contrats d'architecte et d'ingénieur

A. Les faits

B. Le droit

A. Les faits

Par un contrat du 8 mai 2009, rédigé en anglais, dénommé «mandate contract» ou «mandate agreement» et expressément soumis aux art. 394 ss CO, **A. Ltd., société active dans le domaine de la finance dont le siège est à Genève, a chargé l'architecte, qui est désigné en qualité de «adviser and co-ordinator», de l'installation de ses bureaux dans les locaux bruts qu'elle avait pris à bail**, tâches comprenant la rénovation desdits locaux, la construction d'un escalier reliant les deux étages, l'aménagement du mobilier et la décoration des bureaux, ainsi que le suivi du projet, les relations avec les entreprises et le paiement des demandes d'acomptes de celles-ci.

A. Les faits



Source: www.gehri.ch

A. Les faits

Le mandat est décrit plus en détail notamment à l'annexe 1.

Selon cette annexe, l'architecte est chargé du suivi du projet "en conformité avec l'offre finale datée du 05/05/2009 convenue avec le client pour un coût total fixe ("total fixed cost") de CHF 360'000.00 ventilé" en six postes:

- 150'000 Travaux de rénovation et équipement sur toute la surface**
 - de 178 m2, comme convenu**
- 120'000 Mobilier comme convenu**
- 30'000 Construction de l'escalier entre les 5e et 6e étages**
- 22'000 Travaux artistiques par deux artistes confirmés (...)**
- 8000 Trois télévisions de taille spécifique et leur installation**
- 30'000 Décoration intérieure et coordination du projet (...).**

A. Les faits

Il ressort des courriels et de leurs annexes détaillant les prix "poste par poste" que l'architecte avait initialement proposé un projet d'un coût global de **416'111 fr.**, qui a été ensuite réduit à trois reprises, soit le 23 avril 2009 à **400'322 fr.**, puis le 27 avril 2009 à **392'362 fr.** plus 3'500 fr. de frais d'ingénieur, pour être arrêté finalement (5 mai 2009) à **360'000 fr.**

A. Les faits

- Les parties sont en litige au sujet de la nature du montant de 360'000 fr. fixé par contrat, la société soutenant qu'il s'agit d'un **prix plafond** et l'architecte d'une **estimation**.
- La société admet avoir commandé des travaux supplémentaires pour 43'853 fr. 70; elle admet donc un coût total de 403'853 fr. 70.
- Le coût réel total des travaux s'est toutefois élevé à 444'020 fr. 30 (449'639 fr. 76 – 5'619 fr. 45), dont 30'000 fr. d'honoraires d'architecte et 8'525 fr. d'honoraires complémentaires d'architecte.
- Elle lui a réclamé un total de (recte) **40'166 fr. 60** au titre du dépassement de devis et de remboursement des honoraires complémentaires d'architecte.

A. Les faits



B. Le droit

- a. La qualification du contrat**
- b. La responsabilité de l'architecte en général**
- c. La responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis**
- d. La limite du coût de construction**
- e. La garantie du coût de construction**
- f. En l'espèce**

a) La qualification du contrat

Lorsque l'architecte s'oblige à établir des plans et d'autres documents concernant des travaux de construction ou de transformation d'un bâtiment, ainsi qu'à diriger ces travaux, on est en présence d'un **contrat d'architecte global**.

Il s'agit d'un contrat mixte, qui est soumis, selon les prestations à fournir par l'architecte, aux règles du mandat ou à celles du contrat d'entreprise.

a) La qualification du contrat

Lorsque l'architecte s'oblige à établir des plans et d'autres documents concernant des travaux de construction ou de transformation d'un bâtiment, ainsi qu'à diriger ces travaux, on est en présence d'un contrat d'architecte global.

Il s'agit d'un **contrat mixte**, qui est soumis, selon les prestations à fournir par l'architecte, aux règles du mandat ou à celles du contrat d'entreprise.

a) La qualification du contrat

Art. 363 CO Définition

Le **contrat d'entreprise** est un contrat par lequel une des parties (l'entrepreneur) s'oblige à exécuter un ouvrage, moyennant un prix que l'autre partie (le maître) s'engage à lui payer.

a) La qualification du contrat

Art. 394 CO Définition

Le **mandat** est un contrat par lequel le mandataire s'oblige, dans les termes de la convention, à gérer l'affaire dont il s'est chargé ou à rendre les services qu'il a promis.

Les règles du mandat s'appliquent aux travaux qui ne sont pas soumis aux dispositions légales régissant d'autres contrats.

Une rémunération est due au mandataire si la convention ou l'usage lui en assure une.

a) La qualification du contrat

Das Hauptabgrenzungskriterium zwischen Auftrag und Werkvertrag bildet der **Arbeitserfolg**, den der Unternehmer im Gegensatz zum Beauftragten schuldet (arrêt 4A_252/2010 du 25 novembre 2010, c. 4.1).

a) La qualification du contrat

L'élaboration du **devis** des coûts de construction par l'architecte global est soumise aux règles du **mandat** (art. 394 ss CO).

En effet, l'architecte établit un devis non pour sa propre prestation, mais pour les prestations fournies par des tiers entrepreneurs, de sorte qu'il n'est pas en mesure de garantir un résultat qui serait mesurable selon des critères objectifs; il subsiste toujours une certaine marge d'incertitude.

a) La qualification du contrat



a) La qualification du contrat

L'architecte qui trace des dessins d'exécution, dresse un **devis**, établit un projet définitif, est un **entrepreneur**. D'autres prestations comme l'adjudication et la direction des travaux relèvent en revanche du mandat (ATF 114 II 53 c. 2b, JdT 1988 I 360).

a) La qualification du contrat

Le devis est une estimation (ou une évaluation, un pronostic) que l'architecte est tenu d'élaborer avec **diligence, vu l'influence que l'information qu'il fournit aura sur les décisions successives du mandant (ATF 134 III 361 consid. 6.2.3 p. 365).**

B. Le droit

- a. La qualification du contrat**
- b. La responsabilité de l'architecte en général**
- c. La responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis**
- d. La limite du coût de construction**
- e. La garantie du coût de construction**
- f. En l'espèce**

b) La responsabilité de l'architecte en général

L'architecte mandataire est responsable envers le mandant de la **bonne et fidèle exécution** du mandat (art. 398 al. 2 CO).

L'art. 398 al. 1 CO renvoie aux règles régissant la responsabilité du travailleur dans les rapports de travail, soit à l'art. 321e CO.

b) La responsabilité de l'architecte en général

Il en découle que responsabilité de l'architecte mandataire 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).

B. Le droit

- a. La qualification du contrat**
- b. La responsabilité de l'architecte en général**
- c. La responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis**
- d. La limite du coût de construction**
- e. La garantie du coût de construction**
- f. En l'espèce**

c) La responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis

Pour satisfaire à son **devoir de diligence**, l'architecte doit:

- établir le devis avec soin,
- donner au mandant toutes les informations nécessaires sur les coûts, en particulier sur le degré d'exactitude de son devis, et
- effectuer un contrôle continu des coûts afin de pouvoir
- lui signaler rapidement les éventuels dépassements de devis.

c) La responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis

Lorsque les coûts de construction prévus sont dépassés, l'architecte en répond différemment, selon la cause du dépassement.

La jurisprudence distingue entre:

- les coûts supplémentaires causés par l'architecte en violation du contrat et**
- le dépassement de devis proprement dit.**

c) La responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis

La responsabilité de l'architecte en cas de violation du contrat

Les coûts supplémentaires causés par l'architecte en violation du contrat sont ceux qui auraient pu être épargnés au mandant par une **conduite correcte du chantier** (et qui résultent souvent d'une planification défectueuse, d'une adjudication défavorable des travaux, de mauvaises instructions ou encore d'un défaut de direction du chantier).

Ils sont indépendants de l'établissement du devis en tant que tel.

L'architecte doit indemniser le mandant du dommage que représentent ces **coûts supplémentaires**.

c) La responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis

La responsabilité de l'architecte en cas de simple dépassement de devis

Le dépassement de devis proprement dit, c'est-à-dire l'inexactitude de l'estimation du montant indiqué dans le devis, peut résulter:

- de l'oubli de certains postes,**
- d'une erreur de calcul,**
- d'une connaissance insuffisante du terrain,**
- voire de l'évaluation défectueuse de la quantité des prestations nécessaires, de l'étendue des travaux en régie ou encore des prix entrant en ligne de compte.**

c) La responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis

La responsabilité de l'architecte en cas de simple dépassement de devis

L'architecte qui **évalue mal les coûts** donne une information erronée à son mandant au sujet du coût de construction prévisible et répond, en cas de faute, de la mauvaise exécution du contrat.

De même, l'architecte qui ne procède pas au **contrôle continu des coûts** durant le chantier en répond, parce qu'il donne en réalité une fausse information sur les coûts à son mandant, qui déduit du silence de l'architecte sur l'évolution des coûts que le devis sera respecté.

c) La responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis

La responsabilité de l'architecte en cas de simple dépassement de devis

En cas de dépassement de devis proprement dit, l'architecte viole aussi son devoir de diligence s'il n'avait pas informé son mandant **du degré d'inexactitude du devis** lors de son élaboration, c'est-à-dire de la marge d'incertitude de son calcul des coûts.

Dans ce cas, le juge doit examiner quelle confiance concrète le mandant pouvait accorder au calcul des coûts de l'architecte, selon le principe de la confiance.

c) La responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis

La responsabilité de l'architecte en cas de simple dépassement de devis

Différentes **marges d'incertitude** (dites marges de tolérance) ont été admises par la doctrine et la jurisprudence, en fonction de la nature de la construction.

Ainsi, pour les nouvelles constructions, une marge de tolérance de **10%** est admise; celle-ci correspond au degré d'exactitude admis par la Norme SIA 102.

La marge de tolérance est destinée à compenser les incertitudes qui sont liées à l'estimation des coûts, à la réalisation des travaux de construction et aux changements de circonstances qui peuvent survenir en cours de réalisation.

c) La responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis

La responsabilité de l'architecte en cas de simple dépassement de devis

Si la marge de tolérance n'est **pas dépassée**, il est admis que l'architecte n'a pas violé la confiance placée en lui, qu'il n'a pas commis de violation contractuelle.

En cas de **dépassement** de la marge de tolérance, il y a violation du devoir de diligence et l'architecte doit réparer le dommage résultant de la confiance déçue qu'a subi le mandant en tenant l'estimation pour exacte et en prenant ses dispositions en conséquence.

c) La responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis

La responsabilité de l'architecte en cas de simple dépassement de devis

Ce 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, parce que la plus-value était sans utilité pour lui ou que l'investissement exigé dépassait ses moyens financiers.

c) La responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis

La responsabilité de l'architecte en cas de simple dépassement de devis

Pour établir ce dommage, il ne faut pas tenir compte de la plus-value **objective** de la construction, résultant du dépassement de devis, car le mandant n'a pas voulu cette plus-value.

Il faut au contraire partir de la valeur **subjective** que la construction représente pour le mandant, soit la valeur, supposée inférieure, que celui-ci aurait vraisemblablement acceptée si l'architecte l'avait renseigné exactement.

c) La responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis

La responsabilité de l'architecte en cas de simple dépassement de devis

La plus-value ne représentant un avantage que si le mandant y a un intérêt personnel, le dommage déterminant consiste dans la différence entre la valeur objective du bâtiment et son **utilité subjective** pour le mandant.

c) La responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis

La responsabilité de l'architecte en cas de simple dépassement de devis

En principe, il incombe au mandant de prouver que, s'il avait obtenu une estimation exacte, il aurait pris des décisions différentes et aurait donc épargné certains frais. Il suffit en principe qu'il soit établi avec une **vraisemblance prépondérante** – sur la base des allégués du mandant et des circonstances concrètes, ressortant du dossier et des preuves apportées – que le mandant aurait pu épargner certains coûts.

B. Le droit

- a. La qualification du contrat**
- b. La responsabilité de l'architecte en général**
- c. La responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis**
- d. La limite du coût de construction**
- e. La garantie du coût de construction**
- f. En l'espèce**

d) La limite du coût de construction

Pour éviter d'avoir à assumer le risque d'un surcoût de la construction, y compris dans les limites de la marge de tolérance, le mandant peut:

- soit imposer à l'architecte une **limite du coût de construction** lors de la conclusion du contrat ou en cours de planification,
- soit convenir avec lui d'une garantie du coût de construction.

d) La limite du coût de construction

La limite du coût de construction consiste en une **instruction du mandant**, en vertu de laquelle les coûts de la construction ne doivent pas dépasser un certain montant.

Savoir si le mandant a imposé une limite de coût est une question d'interprétation de sa volonté.

L'instruction de limite de coût donnée par le mandant est contraignante pour l'architecte qui l'accepte; **celui-ci doit veiller à ce que le coût de la construction ne dépasse pas cette limite.**

d) La limite du coût de construction

Si l'architecte remarque ou doit remarquer que la limite de coût ne pourra pas être tenue ou s'il doute qu'elle puisse l'être, il doit:

- suspendre immédiatement les travaux,
- investiguer et
- informer le mandant de façon que des mesures pour maintenir la limite de coût puissent être prises.

S'il ne remplit pas ces devoirs de manière diligente et qu'il cause un dépassement des coûts, il doit indemniser le maître pour le dommage ainsi subi, lequel correspond aux **coûts supplémentaires** que le maître voulait précisément éviter avec son instruction de limite de coût.

d) La limite du coût de construction

En effet, la limite du coût de construction est une instruction contraignante.

Si l'architecte viole cette instruction, il commet une **violation du contrat**, soit une inexécution ou une mauvaise exécution du contrat au sens des art. 97 ss et 398 CO; il répond donc du dommage qu'il cause au mandant, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable (art. 97 al. 1 CO).

d) La limite du coût de construction

Différence entre la limite du coût de construction et le simple devis:

- **pas de marge d'incertitude,**
- **pas de réparation de la seule confiance déçue,**
- **pas de prise en compte de la plus-value éventuelle (objective ou subjective).**

B. Le droit

- a. La qualification du contrat**
- b. La responsabilité de l'architecte en général**
- c. La responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis**
- d. La limite du coût de construction**
- e. La garantie du coût de construction**
- f. En l'espèce**

e) La garantie du coût de construction

Pour éviter d'avoir à assumer le risque d'un surcoût de la construction, y compris dans les limites de la marge de tolérance, le mandant peut:

- **soit imposer à l'architecte une limite du coût de construction lors de la conclusion du contrat ou en cours de planification,**
- **soit convenir avec lui d'une **garantie du coût de construction.****

e) La garantie du coût de construction

Le mandant et l'architecte peuvent également convenir d'une garantie du coût de construction.

La promesse de l'architecte que la réalisation de la construction ne coûtera pas plus que le montant prévu est une **promesse de résultat, séparée et indépendante de toute faute.**

L'architecte prend à sa charge le risque d'un surcoût. Par conséquent, il répond des coûts qui dépassent le montant fixé.

Une telle garantie étant en pratique exceptionnelle, il faut que l'architecte ait donné une assurance claire et sans équivoque qu'il prendra à sa charge tout dépassement.

e) La garantie du coût de construction

Le mandant et l'architecte peuvent également convenir d'une garantie du coût de construction.

La promesse de l'architecte que la réalisation de la construction ne coûtera pas plus que le montant prévu est une **promesse de résultat, séparée et indépendante de toute faute.**

L'architecte prend à sa charge le risque d'un surcoût. Par conséquent, il répond des coûts qui dépassent le montant fixé.

d) La limite du coût de construction

Différence entre la garantie du coût de construction et le simple devis:

- pas de marge d'incertitude,
- pas de réparation de la seule confiance déçue,
- pas de prise en compte de la plus-value éventuelle (objective ou subjective),
- pas de **faute** requise.

e) La garantie du coût de construction

Une telle garantie étant en pratique exceptionnelle, il faut que l'architecte ait donné une **assurance claire et sans équivoque** qu'il prendra à sa charge tout dépassement.

e) La garantie du coût de construction



B. Le droit

- a. La qualification du contrat**
- b. La responsabilité de l'architecte en général**
- c. La responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis**
- d. La limite du coût de construction**
- e. La garantie du coût de construction**
- f. En l'espèce**

f) En l'espèce

Savoir si les parties sont convenues d'une garantie du coût de la construction (Bausummengarantie) ou si le mandant a fixé une limite du coût de construction (Kostenlimite) est **affaire d'interprétation des manifestations de volonté.**

f) En l'espèce

Art. 18 CO **Interprétation des contrats**

Pour apprécier la forme et 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.

f) En l'espèce

Le juge doit rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (**interprétation subjective**), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices.

Si le juge ne parvient pas à déterminer cette volonté réelle des parties ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat, il doit recourir à l'**interprétation normative** (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre (application du principe de la confiance).

f) En l'espèce

Vu l'absence d'utilisation du terme de "garantie" et d'une assurance claire de l'architecte qu'il prendrait à sa charge tout dépassement de coût, on ne saurait en déduire que les parties sont convenues d'une **garantie du coût de la construction.**

f) En l'espèce

Comme les parties ont longuement discuté le prix de réalisation du projet, lequel a été réduit à trois reprises sur demande de la mandante, il y a lieu d'admettre, conformément aux règles de la bonne foi, que cette dernière a fixé à l'architecte une **limite du coût de construction**.

Le fait que, par la suite, elle ait commandé des **travaux supplémentaires**, dont elle a accepté de payer les coûts, n'y change rien.

Est aussi inopérant l'argument de l'intimée selon lequel la traduction exacte du **texte du contrat** serait de "coût total fixé" – supposé démontrer que le montant n'est qu'une estimation –, et non de "coût total fixe".

f) En l'espèce



f) En l'espèce

Le mandat est décrit plus en détail notamment à l'annexe 1.

Selon cette annexe, l'architecte est chargé du suivi du projet "en conformité avec l'offre finale datée du 05/05/2009 convenue avec le client pour un coût total fixe ("total fixed cost") de CHF 360'000.00 ventilé" en six postes:

- 150'000 Travaux de rénovation et équipement sur toute la surface de 178 m2, comme convenu**
- 120'000 Mobilier comme convenu**
- 30'000 Construction de l'escalier entre les 5e et 6e étages**
- 22'000 Travaux artistiques par deux artistes confirmés (...)**
- 8000 Trois télévisions de taille spécifique et leur installation**
- 30'000 Décoration intérieure et coordination du projet (...).**

f) En l'espèce

La limite de coût de CHF 360'000.— (y compris les honoraires d'architecte) a été dépassée, puisque le coût réel des travaux qui y correspondent s'est élevé à 400'166 fr. 60 (444'020 fr. 30 – 43'853 fr. 70 de travaux supplémentaires acceptés), comprenant 30'000 fr. d'honoraires d'architectes et 8'525 fr. d'honoraires complémentaires d'architecte.

Le dépassement est de 40'166 fr. 60 (31'641 fr. 60 + 8'525 fr.).

f) En l'espèce

Il ne ressort pas des constatations de fait que l'architecte aurait **averti la société** de ce que la limite de coût ne pourrait pas être tenue, ni qu'il aurait **suspendu les travaux**.

La cause réelle du dépassement n'a d'ailleurs pas été constatée.

Qu'elle se trouve dans une inexactitude de l'estimation du montant prévu dans le devis ou un défaut de contrôle continu des coûts durant le chantier, l'architecte n'a pas respecté l'instruction par laquelle la mandante lui a fixé une limite de coût.

f) En l'espèce

N'ayant ni tenté de prouver ni prouvé qu'aucune faute ne lui est imputable (art. 97 al. 1 CO), il doit indemniser la société du dommage correspondant aux **coûts supplémentaires** qu'elle voulait précisément éviter avec son instruction de limite de coût.

f) En l'espèce



f) En l'espèce

- **Pas d'application de la marge d'incertitude de 10% (36'000 fr.).**
- **Pas d'erreur ou d'omission dans le coût des travaux constatée.**
- **Pas de prise en compte des travaux supplémentaires acceptés par le mandant dans l'examen du bien-fondé de l'augmentation des honoraires de l'architecte (43'853 fr. 70 et 8'525 fr. d'honoraires complémentaires).**
- **Pas de prise en compte de la plus-value subjective éventuelle dont bénéficie le mandant.**

f) En l'espèce

L'intimée invoque tout d'abord [...] que le dépassement de devis est dû à une **charge de travail supplémentaire imposée par la mandante** et à des **modifications des locaux qui ont dû être apportées dans l'urgence**, lesquelles étaient rendues nécessaires et indispensables par l'avancement du chantier.

Or, ce grief repose sur des faits non constatés.

Merci de votre attention

Benoît Carron

Avocat spécialiste FSA en droit de la construction et de l'immobilier
Professeur titulaire à l'Université de Fribourg

11, Général-Dufour
1204 Genève

bc@ilf.ch
www.ilf.ch