

I^e Cour de droit civil
Arrêt du 26 février 2024

Contrat d'architecte
global ; honoraires ;
dernière estimation des
coûts

Résumé et analyse

Proposition de citation :

Xavier Borghi, Honoraires de l'architecte d'après
le coût de l'ouvrage, analyse de l'arrêt du
Tribunal fédéral 4A_243/2024, Newsletter
immodroit.ch mai 2024

Art. 404 CO ;
Norme SIA 102

Honoraires de l'architecte d'après le coût de l'ouvrage

Xavier Borghi, Avocat spécialiste FSA droit de la construction et de l'immobilier

I. Objet de l'arrêt

Calcul des honoraires de l'architecte global d'après le coût de l'ouvrage déterminant en cas de fin prématurée du contrat.

II. Résumé de l'arrêt

A. Faits

Les intimés (maîtres de l'ouvrage) ont confié au recourant (architecte) les prestations de planification et de direction des travaux de rénovation et d'agrandissement d'une villa avec construction d'un garage pour deux voitures. Le 18 décembre 2007, durant la phase de projet de l'ouvrage, le recourant a estimé le coût global des travaux à CHF 935'000.- TTC. Le lendemain, il a demandé un acompte d'honoraires calculé sur un coût de l'ouvrage déterminant de CHF 700'000.-. Le 4 juillet 2008, après réception des offres des entrepreneurs, le recourant a révisé son estimation des coûts à CHF 1'325'165.- TTC. Il n'est pas établi que les mandants auraient exigé une modification du projet initial, engendrant des coûts supplémentaires (consid. 7.1). Les intimés n'ont pas accepté ces coûts et ont décidé de réduire le projet en supprimant le garage et en réduisant les autres travaux. Par la suite, alors que les travaux avaient débuté, les intimés ont mis un terme au contrat d'architecte. Le recourant a alors fixé le montant donnant droit aux honoraires selon l'art. 7.5.6 norme SIA 102 à CHF 700'000.- (demande d'acompte du 19 décembre 2007), puis à CHF 1'035'720.- (facture du 30 octobre 2008 selon devis du 4 juillet 2008), montant rectifié par l'experte judiciaire à CHF 991'350.-.

B. Droit

Le contrat en question porte sur des prestations de planification et de direction des travaux. Il s'agit d'un contrat mixte, soumis aux règles du mandat ou à celles du contrat d'entreprise selon les prestations de l'architecte en cause. Quelle que soit la prestation considérée, les

règles du mandat (art. 404 CO) s'appliquent à la résiliation du contrat d'architecte global. Les parties ont tacitement convenu d'intégrer au contrat la norme SIA 102 dans sa version de 2003 (consid. 3). Il n'est pas contesté que le calcul des honoraires doit en l'espèce s'effectuer d'après le coût de l'ouvrage au sens de l'art. 7 norme SIA 102 (consid. 4). L'un des paramètres de la formule pour le calcul des honoraires est le « coût d'ouvrage déterminant le temps nécessaire », TVA exclue, au sens de l'art. 7.2 de la norme SIA 102. Lorsque le projet n'est pas réalisé, l'art. 7.5.6 de la norme SIA 102 prévoit que les honoraires pour les prestations effectuées se calculent sur la base de la dernière estimation des coûts.

Le Tribunal fédéral rappelle que lorsque les parties intègrent implicitement l'art. 7 de la norme SIA 102 à leur contrat, il incombe au juge de rechercher, en interprétant la volonté des parties, ce qu'elles entendaient par la dernière estimation des coûts de l'ouvrage au sens de l'art. 7.5.6 norme SIA 102. Il en déduit que lorsque la rémunération de l'architecte dépend des coûts estimés de l'ouvrage en raison de la fin prématurée du mandat, le mandant peut de bonne foi comprendre que seul le coût des travaux qu'il accepte d'assumer, selon l'estimation la plus récente, servira de base de calcul aux honoraires. Dans le même ordre d'idées, lorsqu'un projet est modifié, les prestations de l'architecte déjà exécutées au moment de la modification seront rémunérées selon l'art. 7 norme SIA 102 en fonction du coût de l'ouvrage tel qu'il a été estimé initialement, alors que le coût de l'ouvrage après modification, le cas échéant selon le nouveau devis, sera déterminant pour les prestations futures (AEBI-MABILLARD, op. cit., n. 1054 p. 328 s.). En vertu de l'art. 8 CC en effet, l'architecte doit alléguer et prouver les faits pertinents pour l'évaluation de ses honoraires (arrêts TF 4A_146/2015 du 19 août 2015, consid. 4.2 ; 4A_230/2013 du 17 septembre 2013, consid. 2).

Dès lors que les intimés (maîtres de l'ouvrage) n'ont pas accepté l'estimation des coûts de CHF 1'325'165.- TTC le 4 juillet 2008, puisqu'ils ont immédiatement réduit le projet, le Tribunal fédéral estime que c'est à bon droit que la cour cantonale a jugé que le devis du 4 juillet 2008 ne constituait pas la dernière estimation des coûts au sens de l'art. 7.5.6 norme SIA 102 pour prendre un montant de CHF 700'000.- comme coût déterminant pour le calcul des honoraires.

III. Analyse

Aux termes de l'art. 7.5.1 de la norme SIA 102, le coût de l'ouvrage déterminant pour le calcul des honoraires correspond en règle générale, au coût effectif selon le décompte final, après déductions de divers postes de coûts (non litigieux en l'espèce). Dans son édition de 2014, la norme SIA 102 prévoit qu'il convient de préciser, dans le contrat, si le coût d'ouvrage déterminant doit être calculé sur la base d'un devis approuvé ou du décompte final¹. A défaut d'une telle convention, la règle générale de l'art. 7.5.1 devrait s'appliquer de sorte que ce sont les coûts effectifs de l'ouvrage selon le décompte final qui doivent être utilisés pour calculer les honoraires.

Manifestement, lorsqu'un ouvrage n'est pas réalisé, la notion de coûts effectifs et *a fortiori* de décompte final ne saurait servir de base au calcul des honoraires. La norme SIA 102 prévoit ainsi qu'en pareil cas, les honoraires pour les prestations effectuées se calculent sur la base de la dernière estimation des coûts².

¹ Art. 7.5.16 norme SIA 102 (éd. 2014).

² Art. 7.5.6 norme SIA 102 (éd. 2003) ; art. 7.5.17 norme SIA 102 (éd. 2014).

Lorsque la renonciation à la réalisation de l'ouvrage entraîne la fin prématurée du contrat de l'architecte, nul doute que cette règle s'applique au calcul des honoraires (partiels) dus pour les prestations effectuées. Cette règle s'applique également (par analogie) lorsque l'ouvrage est réalisé mais qu'il est mis un terme prématuré au contrat de l'architecte³. Cette solution semble justifiée dans la mesure où on ne saurait exiger de l'architecte qu'il démontre le temps effectif employé à l'exécution partielle de ses prestations, alors qu'il n'aurait pas eu à le faire si le contrat n'avait pas pris fin prématurément⁴.

La règle de l'art. 7.5.6 norme SIA 102 peut toutefois laisser une marge d'interprétation. Au gré des différentes phases du projet, l'estimation du coût de l'ouvrage peut évoluer⁵. Cette évolution peut résulter d'une ou plusieurs modifications de projet ou simplement de corrections dans l'estimation des coûts de l'ouvrage, indépendamment de toute modification.

Il semble évident, au regard de l'art. 8 CC, qu'il appartient à l'architecte de prouver les modifications de commande et les coûts supplémentaires que celles-ci ont entraînés lorsqu'il entend en déduire un droit à une rémunération supplémentaire (consid. 7.1).

En revanche, lorsqu'une estimation des coûts (non acceptée par les mandants) dépasse une estimation précédente (acceptée par les mandants) et que le dépassement ne résulte que de l'imprécision de la précédente estimation, il n'est à notre sens pas évident de faire abstraction de la nouvelle estimation révisée au motif que les mandants ne l'auraient pas acceptée (comme en l'espèce, consid. 7.1). Dans la mesure en effet, où la dernière estimation correspond objectivement aux coûts de l'ouvrage voulu par les mandants, on peut se poser la question de savoir si, comme le retient le Tribunal fédéral, seul le coût des travaux que les mandants acceptent d'assumer doit servir de base de calcul aux honoraires. Cette solution semble irréfutable lorsque les parties ont fixé par avance le coût de l'ouvrage donnant droit aux honoraires⁶ ou un devis approuvé par les mandants voire si l'architecte a donné une garantie sur les coûts⁷. En revanche, lorsque les parties conviennent que les honoraires seront calculés sur la base des coûts effectifs selon le décompte final, cette solution semble moins évidente.

La norme SIA 102 ne prévoit en effet pas qu'un dépassement de devis ne serait pas pris en compte dans le calcul des coûts déterminants. Lorsque les parties optent pour une évaluation selon le devis (plutôt que selon le décompte final), la doctrine préconise une prise en compte des coûts effectifs, pour autant que ce coût respecte le degré d'exactitude⁸. *A fortiori*, lorsque les parties conviennent de calculer les honoraires sur la base du coût de l'ouvrage effectif selon le décompte final, on voit mal pourquoi les dépassements de devis devraient ne pas entrer dans le calcul des honoraires. En omettant de déroger à la règle générale de l'art. 7.5.1 norme SIA 102, il pourrait en effet être admis que les mandants acceptent le risque d'une

³ JESSICA AEBI-MABILLARD, La rémunération de l'architecte, 2015, n. 1269 ss, p. 390 ss.

⁴ JESSICA AEBI-MABILLARD, n. 1270, p. 391.

⁵ La rémunération de l'architecte est aussi susceptible d'évoluer alors même que le coût de l'ouvrage ne change pas, cf. art. 7.13.3 et 7.13.4 norme SIA 102 (éd. 2003) et art. 7.11.3 et 7.11.4 norme SIA 102 (éd. 2014).

⁶ Ce qui revient, en principe, à convenir d'un honoraire forfaitaire.

⁷ *Bausummengarantie*, cf. arrêt TF 4A_604/2020 du 18 mai 2021, consid. 3.3.

⁸ JESSICA AEBI-MABILLARD, n. 1048, p. 327.

augmentation des honoraires, étant entendu que les coûts que l'architecte a fautivement causés n'entrent pas dans le calcul du coût de l'ouvrage⁹.

Selon le Tribunal fédéral, la question de la responsabilité de l'architecte pour le dépassement de devis, c'est-à-dire pour le surcoût de l'ouvrage, doit être clairement distinguée de la question de la rémunération de l'architecte (ses honoraires) prévue par le contrat¹⁰. En cas de dépassement du devis, l'architecte s'expose à une réduction voire une suppression de ses honoraires¹¹ et/ou à des dommages-intérêts selon l'art. 398 al. 2 CO. Ces derniers peuvent comporter l'obligation de réparer le dommage né de la confiance déçue (en cas d'inexactitude de l'estimation du montant indiqué dans le devis)¹² et/ou celle de réparer le dommage en raison des coûts supplémentaires indépendants de l'établissement du devis (*vertragswidrig verursachte Zusatzkosten*)¹³. En retenant que le devis du 4 juillet 2008 ne constituait pas la dernière estimation des coûts au sens de l'art. 7.5.6 norme SIA 118, faute d'avoir été accepté par les mandants, le Tribunal fédéral semble à notre sens ne pas avoir « *clairement distingué la question de la rémunération de l'architecte* » de celle de sa responsabilité pour dépassement du devis, comme il semble le préconiser dans l'arrêt précité¹⁴.

Pour conclure, nous rappelons que la méthode de calcul des honoraires d'après les coûts de l'ouvrage déterminant a été supprimée dans l'édition 2020 de la norme SIA 102¹⁵. Cela étant, les parties restent libres d'intégrer les versions précédentes à leur contrat¹⁶. La méthode de calcul des honoraires d'après les coûts de l'ouvrage étant ancrée dans la pratique, de nombreux contrats conclus après l'entrée en vigueur de l'édition 2020 de la norme SIA 102 se réfèrent aux anciennes versions de la norme SIA 102. Les parties qui entendent convenir d'honoraires basés sur le coût de l'ouvrage peuvent donc continuer à le faire. Elles seront toutefois bien avisées de clarifier la manière de déterminer ses coûts déterminants, notamment en cas de fin anticipée du contrat et de convenir des modalités de calcul des honoraires en cas de modification de l'ouvrage projeté par l'architecte.

⁹ Arrêt du Tribunal cantonal de Neuchâtel du 8 mai 1995 (N° dossier CC 10393) ; JESSICA AEBI-MABILLARD, n. 1052, p. 328.

¹⁰ Arrêt du TF 4A_457/2017, consid. 3.

¹¹ Cf. par exemple l'arrêt du TF 4A_534/2019 du 13 octobre 2020, consid. 4.1.3.

¹² Arrêt du TF 4A_210/2015 du 2 octobre 2015, consid. 4.2.2.3.

¹³ Arrêt du TF 4A_457/2017, consid. 4.1.

¹⁴ Arrêt du TF 4A_457/2017, consid. 3.

¹⁵ BLAISE CARRON, Le Règlement SIA 102 concernant les prestations et honoraires des architectes : l'édition 2020, in Journées suisses du droit de la construction 2021 p. 91.

¹⁶ JESSICA AEBI-MABILLARD, n. 947, p. 297 ; on notera toutefois que les coefficients statistiques Z_1 et Z_2 permettant de calculer le facteur de base p ne sont plus publiés par la SIA.