

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 26 mai 2026

Composition : M me CRITTIN DAYEN, présidente  
M. Hack et Mme Elkaim, juges  
Greffier : M. Curchod

\* \* \* \* \*

**Art. 8 CC ; art. 116 et 368 al. 2 CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **B.**\_\_\_\_\_ **SA**, à Q\*\*\*, contre le jugement rendu le 3 juin 2025 par la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant l'appelante d'avec **C.**\_\_\_\_\_ **SA**, à S\*\*\*, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 3 juin 2025, motivé le 14 octobre 2025, la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : les premières juges) a rejeté les conclusions prises par B. \_\_\_\_\_ SA dans sa demande du 10 septembre 2021 à l'encontre de C. \_\_\_\_\_ SA (I), a rejeté la conclusion I prise par la C. \_\_\_\_\_ SA au pied de sa réponse et demande reconventionnelle du 2 février 2022 (II), a ordonné à la Banque D. \_\_\_\_\_ (ci-après : D. \_\_\_\_\_) de libérer en faveur de C. \_\_\_\_\_ SA le montant de 36'426 fr. 50 déposé auprès d'elle au titre de garantie bancaire (n° \*\*\*) émise le 26 août 2020 au profit de B. \_\_\_\_\_ SA (III), a statué sur les frais et dépens (IV à VII) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VIII).

En substance, les premières juges ont retenu que le contrat d'architecte passé par B. \_\_\_\_\_ SA et C. \_\_\_\_\_ SA pour l'exécution de plans concernant la parcelle n° aaa de la Commune de R\*\*\* relevait du contrat d'entreprise à prix forfaitaire - ce qui n'est pas contesté - et que dans ce cadre, l'architecte se devait de livrer un ouvrage exempt de défaut. Les premières juges ont considéré comme établi que le premier projet déposé par B. \_\_\_\_\_ SA auprès de la commune dès 2017 n'était pas conforme à la directive de la Coordination suisse des sapeurs-pompiers (ci-après : CSSP), raison pour laquelle le projet avait dû être modifié. Il s'agissait donc bien d'un défaut, ce qui ne semblait pas être contesté puisque B. \_\_\_\_\_ SA avait entrepris des démarches pour y remédier sans demander de supplément d'honoraires. Par ailleurs, en passant la transaction du 24 juillet 2020, C. \_\_\_\_\_ SA avait choisi la réfection de l'ouvrage - à savoir le dépôt du dossier d'enquête dans les 45 jours - moyennant paiement d'un nouvel acompte et le dépôt d'une garantie bancaire. Procédant ensuite à une interprétation de la convention transactionnelle selon le principe de la confiance, les premières juges ont observé que les parties avaient subordonné la réfection de l'ouvrage à la réalisation de deux engagements de C. \_\_\_\_\_ SA : le paiement d'un montant de 36'426 fr. 50 dans les 7 jours suivant la signature de la convention et la constitution d'une garantie bancaire d'un même montant

auprès de D. \_\_\_\_\_ avec remise de l'attestation bancaire à B. \_\_\_\_\_ SA. Cette dernière devait ensuite déposer le dossier d'enquête dans les 45 jours, ce qui devait permettre *in fine* la libération de la garantie en sa faveur (cf. jugement, p. 25). Bien que C. \_\_\_\_\_ SA n'ait pas versé l'acompte dans le délai imparti, B. \_\_\_\_\_ SA aurait manifesté son souhait de poursuivre le contrat en confirmant qu'elle allait déposer le dossier d'enquête dans les 45 jours dès remise de l'attestation de la garantie bancaire. En réclamant la prolongation de la durée de la garantie bancaire de deux à quatre ans, alors que cela n'était pas stipulé, B. \_\_\_\_\_ SA aurait rajouté une condition qui ne figurait pas dans le contrat. D'autre part, elle ne s'était pas plainte, avant la mise en demeure et l'ouverture de la procédure, de n'avoir reçu l'attestation de garantie qu'en copie. Rien au demeurant n'était prévu à ce sujet dans la convention. Au vu de ce qui précède, l'inexécution contractuelle était au passif de B. \_\_\_\_\_ SA. C. \_\_\_\_\_ SA l'avait alors mise en demeure une première fois, menaçant de confier l'exécution à un tiers aux frais de B. \_\_\_\_\_ SA pour ensuite fixer un ultime délai sans succès et sans préciser qu'elle entendait, si cet ultime délai n'était pas respecté, résoudre le contrat. Les premières juges ont donc considéré qu'ayant fait le choix de la réfection et dommages-intérêts au sens de l'art. 107 al. 2 CO, C. \_\_\_\_\_ SA ne pouvait plus résoudre le contrat, ayant manifesté un droit formateur sur lequel elle ne pouvait revenir. Les premières juges ont ainsi interprété le contrat en ce sens que les premiers acomptes versés étaient dus mais qu'en revanche le montant de la garantie bancaire n'avait pas à être payé puisqu'il visait à garantir le dépôt du dossier d'enquête qui n'avait pas eu lieu.

**B. a)** Par acte du 14 novembre 2025, B. \_\_\_\_\_ SA (ci-après : l'appelante) a interjeté appel contre ce jugement en concluant, en substance et avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme, en ce sens qu'il soit ordonné à D. \_\_\_\_\_ de libérer la garantie bancaire susmentionnée en sa faveur, à ce que C. \_\_\_\_\_ SA soit condamnée à payer des intérêts à 5 % l'an sur 36'426 fr. 50 dès le 11 mars 2019, et qu'à défaut de libération de la garantie bancaire en question, C. \_\_\_\_\_ SA soit condamnée à lui verser la somme de 36'426 fr. 50, avec intérêt à 5 % l'an

dès le 11 mars 2019. À titre subsidiaire, l'appelante a conclu à l'annulation du jugement, la cause étant renvoyée aux premières juges pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

**b)** Par courrier du 16 avril 2026, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

**C.** La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

**1. a)** L'appelante a pour but l'« *exploitation d'un bureau d'architecture et entreprise générale, ainsi que commerce soit achat, vente et courtage en immeuble* ».

**b)** C. \_\_\_\_\_ SA (ci-après : l'intimée) a comme but l'« *ingénierie financière, le conseil, l'expertise, la gestion, l'administration et les services concernant notamment les investissements, la gestion de fonds et de liquidités, l'achat et la vente d'entreprise et tous biens immobiliers* ».

**2.** Le 18 mars 2016, l'appelante a adressé l'offre d'honoraires suivante, non signée, à A. \_\_\_\_\_, administrateur de l'intimée, à l'adresse de J. \_\_\_\_\_ SA :

**COMMUNE DE [...]**  
**OFFRE D'HONORAIRES**

⋮

Monsieur,

Pour faire suite à notre aimable entretien téléphonique, nous vous remettons, ci-joint, notre proposition d'honoraires relative à l'objet cité en marge.

Pour l'établissement de l'offre d'honoraires, nous avons calculé cette dernière que sur la nouvelle partie du bâtiment avec un coût de construction avoisinant les CHF 3'000'000.--.

**Phase 1 : Montant total HT CHF 89'000.--**

Relevés  
Etudes échelle 1/100<sup>ème</sup>  
Devis estimatifs  
Projet définitif échelle 1/100<sup>ème</sup>  
Dossier de mise à l'enquête échelle 1/100<sup>ème</sup>  
Bilan énergétique

**Phase 2 : Montant total HT CHF 105'000.--**

Dossier d'exécution  
Etablissement des plans échelle 1/50<sup>ème</sup>  
Etablissement des plans échelle 1/20<sup>ème</sup> et détails  
Soumissions  
Appels d'offres  
Analyse  
Tableau comparatif  
Adjudications

**Phase 3 : Montant total HT CHF 95'000.--**

Direction des travaux pour le gros œuvre et second œuvre  
Direction architecturale  
Suivi journalier du chantier  
PV de chantier  
Remise du bâtiment  
Remise des installations techniques  
Travaux de garantie  
Liste des retouches  
Décompte final

Montant Total HT phase 1, phase 2 et phase 3 :	CHF	289'000.--
Frais de reproduction	CHF	<u>6'000.--</u>
TOTAL HT	CHF	295'000.--
TVA	CHF	<u>23'600.--</u>
<b>TOTAL TTC</b>	<b>CHF</b>	<b><u>318'600.--</u></b>

Nous vous laissons le soin d'analyser ces éléments et nous pourrions en parler de vives voix mardi prochain.

A une date indéterminée durant la même année, les parties ont conclu un contrat d'architecte portant sur la phase 1 de l'offre ci-dessus, laquelle comprenait notamment le dossier complet de mise à l'enquête. Conformément à celle-ci, les honoraires d'architecte pour cette phase se montaient ainsi à 89'000 fr. HT.

**3. a)** Par courrier du 13 avril 2017, non signé, l'appelante a indiqué à la Commune de R\*\*\* qu'elle lui remettait, en vue d'une enquête publique, le projet de construction susmentionné – portant sur deux immeubles en propriété par étage comprenant dix appartements – et qu'un démarrage rapide était prévu dès l'obtention du permis de construire. Selon la liste des annexes, y étaient joints « 7 formulaires dossier plans 1/100 », « 7 exemplaires situation géomètre 1/500 », « 3 formulaires P », « 3 formulaires 45 », « 3 formulaires 65A », « 3 formulaires justificatif thermique » et « 2 formulaires 43 ».

**b)** L'intimée allègue que le dossier déposé par l'appelante était incomplet. Dans son courrier ci-dessus, cette dernière a précisé que le projet avait déjà fait l'objet de plusieurs contacts avec le service bâtiment et urbanisme et qu'il avait été tenu compte des différentes remarques faites par ledit service dans un courrier du 3 mars 2017. Il ressort des courriers ci-dessous, adressés à la Commune de R\*\*\* par l'appelante, qu'elle a par ailleurs complété le dossier en question au fil de la procédure de la manière suivante [réd.] :

**ba)** Par courrier du 15 mai 2017, non signé, l'appelante a transmis l'expertise amiante à la Commune de R\*\*\*.

**bb)** Par courrier du 26 juin 2017, non signé, l'appelante a pris note du fait que la Commune de R\*\*\* n'avait pas reçu le photomontage – tout en précisant que le nécessaire avait été fait – et a indiqué que pour éviter tout autre contretemps avec la poste, l'image en question lui était transmise le jour-même par courriel.

**bc)** Par courrier du 19 janvier 2018, non signé, l'appelante a, sur demande de la commune, transmis un rapport géotechnique établi par le bureau d'ingénieurs géologues, K. \_\_\_\_\_ SA, et un plan avec l'indication des accès pour l'intervention des véhicules de pompiers conformément à la directive CSSP. Elle a conclu en relevant qu'elle avait désormais fourni tous les documents permettant de lever les dernières oppositions et qu'elle priait la commune de délivrer le permis de construire.

**4. a)** Le 11 février 2019, l'appelante a adressé une note d'honoraires non signée à l'intimée d'un montant de 95'853 fr. TTC. Entendu le 21 août 2024, le témoin L. \_\_\_\_\_ - collaborateur de l'appelante de 2016 à 2023 - a déclaré qu'il n'avait pas établi la facture mais que le montant correspondait à ce dont il se souvenait, ainsi qu'à l'activité déployée.

**b)** Le 28 février 2019, l'appelante a envoyé un courrier - signé par son représentant, M. \_\_\_\_\_, président du conseil d'administration - à l'intimée. Sa teneur est notamment la suivante :

« [...]

Par la présente, nous accusons réception de votre versement de Fr. 15'000.- en relation avec notre note d'honoraires du 11 février 2019 d'un montant de Fr.-95'853.-.

Cela étant, nous avons pris bonne note que vous désirez payer le solde des honoraires à l'obtention du permis de construire mais nous vous informons que nous ne pouvons pas accepter un report au-delà de cette fin d'année étant précisé que nous avons aussi des charges salariales à payer.

Nous attendons donc le paiement de l'intégralité de notre note d'honoraires à fin novembre 2019 au plus tard.

[...] ».

**c)** Le 28 mars 2019, l'intimée y a répondu par courrier dont la teneur est notamment la suivante :

« [...]

Nous avons bien reçu votre correspondance du 28 février relative à l'objet susmentionné et, vous en remercions.

Par la présente, nous vous confirmons que le paiement concernant l'intégralité de votre note d'honoraires, vous sera payée à fin novembre 2019.

[...] ».

Entendu le 22 mai 2024, A. \_\_\_\_\_ a déclaré qu'il était d'usage dans la profession de régler les honoraires d'architecte à l'obtention du permis de construire dans la mesure où cela permettait de donner un certain rythme à l'architecte et d'avoir un résultat.

**5.** Il ressort d'un courrier adressé le 27 septembre 2019 à la Commune de R\*\*\* par l'appelante - et signé par M. \_\_\_\_\_ - que l'appelante a, par la suite, dû modifier son projet en lien avec la directive CSSP (cf. chiffre 3 bd)). Sa teneur est notamment la suivante :

« [...]

Pour faire suite à notre courrier du 27 juin 2019, nous vous remettons, ci-après, le projet modifié pour enquête complémentaire de compétence municipale.

Dès lors, ceci correspond maintenant parfaitement à la directive concernant les accès, surfaces de manœuvre et d'appui pour les moyens d'intervention sapeurs-pompiers, du fait que le bâtiment a été réduit d'un étage et nous vous laissons le soin de donner la suite qu'il convient à ce dossier.

Nous profitons de la présente pour vous rappeler que l'expertise amiante est déjà en votre possession.

[...]

Annexes : 3 exemplaires dossier plans 1/100  
3 exemplaires situation géomètre 1/500  
3 formulaires C  
2 formulaires 45  
2 formulaires justificatif thermique  
3 formulaires 43 et plans

Copie : J. \_\_\_\_\_ SA, S\*\*\* »

**6. a)** Au cours de l'automne 2019, l'appelante a adressé le courrier ci-dessous à la Commune de R\*\*\*. Celui-ci n'est pas signé et est manifestement erroné dans sa datation, soit le 18 septembre 2019, puisqu'il relate des événements postérieurs à cette date. Sa teneur est la suivante :

« [...]

Nous nous référons à l'entretien téléphonique que vous avez eu, avec notre collaborateur, M. L. \_\_\_\_\_ pour obtenir des informations concernant la modification de l'enquête complémentaire en enquête principale suite à la lettre de la N. \_\_\_\_\_ que vous avez reçue cette semaine pour accélérer la délivrance du permis de construire.

Dès lors, vous trouverez, ci-dessous, la chronologie relative au projet mentionné en titre :

**Le 16 février 2018**

Mail de la Commune en nous proposant d'abaisser le toit du bâtiment à moins de 11 mètres pour régler la question de l'accès des pompiers.

**Le 20 septembre 2018**

Séance de la Commune, les propriétaires, leur avocat, et notre bureau pour discuter de l'accès des pompiers au futur immeuble et à la servitude à créer.

**Le 24 septembre 2018**

Nous vous transmettons le plan pour la servitude à créer pour validation

**Le 7 mai 2019**

Les propriétaires nous informent que les voisins ne sont pas d'accord avec la servitude et qu'il ne reste plus qu'à modifier le projet dans ce sens.

**Le 27 mai 2019**

La Commune nous communique que nous devons établir une procédure d'enquête complémentaire.

**Le 12 juillet 2019**

Un courrier est envoyé à M. A. \_\_\_\_\_ pour l'informer que les plans d'enquêtes complémentaires seront prêts pour la signature dès le 17 juillet 2019.

**Le 17 juillet 2019**

Les clients ne sont pas passés pour signer les plans car ils ont décidé de modifier le sous-sol.

**Le 20 septembre 2019**

Demande de modification de l'aménagement et dimension du sous-sol, pour la création de places de parc pour les bâtiments existants.

**Le 26 septembre 2019**

Le plan est validé par les propriétaires et on prépare une nouvelle procédure de mise à l'enquête complémentaire.

**Le 30 septembre 2019**

Les clients signent les plans d'enquête complémentaire.

**Le 14 octobre 2019**

La Commune nous informe que suite au contact avec son avocat, il est conseillé de préparer une procédure d'enquête principale non complémentaire pour éviter des complications, voire l'annulation de toute l'enquête.

[...] ».

**b)** Il est admis que l'intimée n'a pas signé les plans d'enquête le 17 juillet 2019.

7. L'intimée allègue que l'appelante a conçu le projet sans tenir compte des spécificités de la parcelle, ni de la réglementation locale – notamment en ce qui concerne la hauteur des bâtiments, qui était, selon elle, de 11 mètres de trop, et l'accès pour les pompiers.

A la demande de l'intimée, le témoin commun P.\_\_\_\_\_, courtier en immobilier – ami de M.\_\_\_\_\_, et ancien employé d'A.\_\_\_\_\_ – a été entendu à propos de la conformité du projet de l'appelante avec les exigences communales glandoises ; au début de son audition, il précisait qu'il avait travaillé pour A.\_\_\_\_\_ entre 2012 et 2021 et qu'ils s'étaient quittés en bons termes. S'agissant du problème de hauteur, le témoin susnommé s'étonnait de son ampleur, soit 11 mètres de trop selon l'intimée, précisant que cela ne lui paraissait ni possible, ni cohérent, et que *« s'il s'agissait de 11 mètres, il n'y avait pas d'immeuble »*. Le témoin relevait par ailleurs que le projet, tel qu'il avait été pensé par l'appelante à l'origine, nécessitait un accès pour les pompiers et que, sauf erreur de sa part, cette exigence disparaissait si le bâtiment était abaissé d'un étage. Le témoin ajoutait encore qu'à sa connaissance, et selon son souvenir, il s'agissait d'une exigence communale qui ne figurait pas dans le règlement de construction de la Commune de R\*\*\*, ce qui était confirmé par la lecture de ce dernier. Le règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions de la Ville de R\*\*\*, entré en vigueur le 19 mai 2015, ne contenait en effet aucune prescription relative à l'obligation de prévoir un accès particulier pour les pompiers en fonction de la hauteur du bâtiment. Il ressortait en revanche du courrier du 27 septembre 2019 que de telles dispositions avaient été édictées par la Coordination suisse des sapeurs-pompiers (CSSP) dans une directive, soit la directive concernant les accès, surface de manœuvre et d'appui pour les moyens d'intervention sapeurs-pompiers. Les premières juges ont ainsi retenu que le dossier déposé par l'appelante le 13 avril 2017 n'était pas conforme à la directive susmentionnée s'agissant de l'accès pour les pompiers à prévoir pour un bâtiment d'une hauteur supérieure à 11 mètres.

L'intimée allègue enfin que l'appelante n'avait pas obtenu les servitudes des voisins qui auraient été nécessaires à la construction telle

qu'elle l'avait planifiée. A cet égard, il ressort du courrier d'automne 2019 précité et des déclarations du témoin P. \_\_\_\_\_ que c'était l'intimée qui n'avait pas obtenu les conditions pour la réalisation du projet et notamment l'octroi des servitudes qui était une des solutions pour l'obtention du permis de construire.

**8.** Le 15 octobre 2019, l'appelante a adressé à l'intimée une facture, non signée, pour le solde des honoraires de 80'853 fr. – soit 95'853 fr. sous déduction de l'acompte de 15'000 fr. payé en février 2019 (cf. *supra* chiffre 4 b) ci-dessus) [réd.] – à payer d'ici au 30 novembre 2019. L'intimée y a répondu par courrier du 21 novembre 2019 ; elle a indiqué à l'appelante que le montant précité serait réglé une fois que le permis de construire serait délivré et comme convenu initialement. Un différend est alors survenu entre les parties concernant l'exécution du contrat d'architecte et le paiement des honoraires de l'appelante.

**9.** Le 3 décembre 2019, l'appelante a fait notifier un commandement de payer d'un montant de 80'853 fr. à l'intimée qui y a fait opposition totale le 11 décembre 2019.

**10.** Par courrier du 20 décembre 2019, le conseil de l'intimée a demandé à l'appelante de lui transmettre copie de ses dernières correspondances avec la Commune de R\*\*\* dans un délai au 30 décembre 2019. L'intimée allègue que la l'appelante ne s'est pas exécutée, soit qu'elle ne lui a transmis aucun projet, respectivement preuve de son avancement sur le projet de construction, ni liste détaillée des opérations qu'elle a effectuées ; elle relève que cela s'explique par le fait que l'appelante n'avait pas du tout avancé sur le projet et que le dossier d'enquête n'avait même pas encore été déposé. Dans le cadre d'une réquisition de pièces, l'appelante a produit douze courriers qu'elle a adressés à la Commune de R\*\*\* entre le 23 janvier 2017 et le 27 septembre 2019 ; il ressort de cinq d'entre eux – datés des 23 janvier 2017, 14 septembre 2017, 19 janvier 2018, 27 juin 2019 et 27 septembre 2019 – qu'ils avaient été transmis en copie à l'intimée. Deux de ces courriers contenaient des annexes, soit un dossier de plans pour le courrier du 23 janvier 2017 et « 3 exemplaires

dossier plans 1/100 », « 3 exemplaires situation géomètre 1/500 », « 3 formulaires C », « 2 formulaires 45 », « 2 formulaires justificatif thermique », ainsi que « 3 formulaires 43 et plans », pour le courrier du 27 septembre 2019.

Il ressort de ces courriers, ainsi que des faits retenus ci-dessus (cf. *supra* ch. 5 et 6 a)), que l'intimée avait connaissance, avant l'envoi de son courrier du 20 décembre 2019, du fait que l'appelante avait déjà accompli certaines démarches en vue de l'obtention du permis de construire.

**11.** En date du 16 janvier 2020, l'appelante a déposé une requête de conciliation auprès du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne. Lors de l'audience de conciliation qui s'est tenue le 11 mars 2020, les parties sont notamment convenues de suspendre la procédure dans le but de trouver un arrangement amiable.

**12. a)** Le 24 juillet 2020, les parties sont convenues de l'accord suivant :

[...], le 14 juillet 2020

Par courriel et poste A  
Sous les réserves d'usage

[...]

Cher Confrère,

Il est donné suite au rendez-vous en votre présence et celles de Madame et Monsieur Fragnière, Messieurs Della Mora, Motta et Wettstein.

- L'a [...] le suivant [...] dans les 45 jours [...], le 24/7/2020
1. Dépôt du dossier d'enquête ~~d'ici le 15 septembre au plus tard~~ après application des points 2 et 3. [...]
  2. Paiement immédiat dans les 70 jours dès signature de la présente, pour autant qu'elle intervienne avant le 31 juillet à [...] SA de la moitié du capital, soit CHF 36'426,50. [...]
  3. Consignation ~~en faveur de~~ [...] SA [...] d'une somme de CHF 36'426,50 sur un compte spécifique BCV ouvert à titre de garantie. Remise de l'attestation bancaire. Ce montant sera libéré sans condition dans les 10 jours dès réception de la décision municipale octroyant le permis de construire conformément au dossier d'enquête. [...]

Je vous remercie de confirmer ces modalités en signant le double de la présente.

Veuillez agréer, Cher Confrère, l'expression de mes sentiments bien dévoués.

x l'entente en force, [...] libère de tout recours,

Albert J. Graf

Accord avec modification [...]

E-mail: graf@lawswiss.com  
Membre Multijuris Europe

**b)** Le 7 août 2020, le conseil de l'appelante a adressé un courriel au conseil de l'intimée. Son contenu est notamment le suivant :

« [...]

Le montant dû de CHF 36'426.50 à titre d'acompte pour le 31 juillet était impayé à ce jour, la présente met vos clients en demeure de payer la somme totale réclamée de CHF 80'853 avec intérêt à 5 % dès le 11 mars 2019.

[...] ».

**c)** Le 17 août 2020, l'intimée a versé le montant de 36'426 fr. 50 en faveur de l'appelante.

**d)** Par courrier du 24 août 2020, l'appelante a confirmé à l'intimée que le dossier d'enquête serait déposé dans les 45 jours après la remise de l'attestation bancaire concernant la consignation du montant de 36'426 fr. 50.

**e)** Le 26 août 2020, le conseil de l'intimée a adressé un courriel au conseil de l'appelante par lequel il indiquait lui remettre une « *copie de l'attestation de garantie bancaire* » et lui transmettait la pièce jointe y relative intitulée « C. \_\_\_\_\_ SA - *garantie bancaire originale* ».

**13. a)** Par courriers des 27 août et 16 septembre 2020, l'appelante a demandé à l'intimée une prolongation au 31 août 2024 de la garantie bancaire transmise le 26 août 2020 et dont l'échéance était fixée au 31 août 2022.

L'intimée allègue qu'il lui était impossible de donner une suite favorable à la demande de l'appelante dans la mesure où D. \_\_\_\_\_ n'émettait pas de garantie bancaire pour une durée aussi longue. Interrogé sur ce point, le témoin BC. \_\_\_\_\_ - employé depuis 2014 de la banque précitée dont l'intimée était la cliente à l'époque des faits - a indiqué que la règle était que la garantie ne pouvait pas être de durée indéterminée, sauf moyennant une couverture d'avoirs sur un compte bloqué, mais qu'elle pouvait en revanche être établie pour une durée de quatre ans dès le début. S'agissant de la prolongation d'une garantie bancaire, il a expliqué qu'elle était soumise à une nouvelle demande et analyse.

**b)** Le 2 octobre 2020, le conseil de l'intimée a adressé un courriel au conseil de l'appelante. Sa teneur est notamment la suivante :

« [...]

Le 26 août 2020, ma mandante vous a transmis la garantie bancaire datée du même jour et valable jusqu'au 31 août 2022, en exécution conforme à l'art. 3 de l'accord conclu entre les parties le 24 juillet 2020.

Par correspondance du 27 août 2020, B. \_\_\_\_\_ SA a demandé à ma mandante que le délai de validité de la garantie - encore valable deux ans - soit d'ores et déjà prolongé jusqu'au 31 août 2024.

La demande de prolongation de la garantie constitue une démarche purement **dilatoire et chicanière**, de sorte que C. \_\_\_\_\_ SA refuse de prolonger la garantie bancaire à ce stade. Vous en avez été informé le 4 septembre 2020.

Comme annoncé, le moment venu, si le permis de construire n'était pas obtenu avant l'échéance de la validité de la garantie **bancaire malgré tous les efforts que l'on pouvait attendre de votre cliente**, C. \_\_\_\_\_ SA pourra prolonger – le cas échéant – la durée de la validité de dite garantie.

Il semblerait pourtant que, depuis la conclusion de l'accord du 24 juillet 2020, votre cliente n'ait pas avancé sur le projet de ma mandante, **en violation de l'accord conclu**.

Pour mémoire, selon l'art. 1 de l'accord conclu entre les parties, B. \_\_\_\_\_ SA s'est obligée à déposer le dossier d'enquête dans les 45 jours après application des points 2 et 3 de l'accord, soit d'ici la fin de la semaine prochaine.

Ma mandante exige que **le dossier d'enquête soit déposé le 9 octobre 2020 au plus tard**, comme convenu. A défaut, elle se verra dans l'obligation de mandater un tiers pour l'exécution de l'ouvrage aux frais de cette dernière.

[...] ».

**c)** L'appelante a produit des plans qu'elle a établis le 6 octobre 2020.

**d)** Le 8 octobre 2020, le conseil de l'appelante a notamment répondu de la manière suivante au conseil de l'intimée :

« [...]

Votre réponse tronquée du 2 octobre est sans valeur dès lors que :

- Le premier paiement dû a violé l'article I avec retard de 17 jours.
- Vous n'avez pas répondu à ma lettre du 27 août.
- Relancé le 16 septembre, vous avez attendu 15 jours pour esquiver un simple changement de date requis dans la garantie puisque le texte n'avait pas été arrêté consensuellement.

Pire encore puisque l'original n'est pas en mains du créancier contrairement à votre courriel du 26 août et alors que le document du même jour est incomplet puisque la prolongation de l'échéance est une banale formalité. ».

**14. a)** Par courrier du 10 décembre 2020, le conseil de l'intimée a indiqué au conseil de l'appelante que sa cliente accordait un ultime délai de grâce au 18 décembre 2020 à l'appelante pour déposer le dossier d'enquête.

**b)** Par courriel du même jour, le conseil de l'appelante s'est référé à ses courriers des 27 août, 16 septembre et 8 octobre 2020, ainsi qu'à son courriel du 15 octobre 2020, et a indiqué au conseil de l'intimée qu'un ultime et dernier délai était fixé à cette dernière au 5 janvier 2021 pour prolonger la garantie bancaire.

**15.** Par acte signé le 10 février 2021, l'intimée a vendu la parcelle aaa de la Commune de R\*\*\* à des particuliers.

**16. a)** Le 18 février 2021, le conseil de l'appelante a adressé un courrier au conseil de l'intimée dont la teneur est notamment la suivante :

« [...]

Dès lors qu'aucune suite n'a été donnée tant à ma lettre du 8 octobre 2020 qu'à mon courriel du 10 décembre 2020, la présente vaut ultime mise en demeure de payer dans les 10 jours la somme due de CHF 36'426 fr. 50 avec intérêt à 5% dès le 24 juillet au moyen du bulletin de versement joint.

A défaut, la procédure sera immédiatement reprise pour l'intégralité due avec frais et dépens.

[...] ».

**b)** Par courriel du 27 février 2021, le conseil de l'intimée a indiqué au conseil de l'appelante que, selon sa cliente, il était évident que l'appelante n'avait jamais eu l'intention d'exécuter ses obligations contractuelles et que celle-ci se voyait ainsi contrainte de résoudre avec effet immédiat, conformément à l'art. 107 al. 2 CO, le contrat et l'accord transactionnel qui liaient les parties. Il a par ailleurs indiqué que l'intimée accordait un ultime délai au 3 mars 2021 à l'appelante pour lui restituer le montant total de 51'426 fr. 50 (15'000 fr. versés en février 2019 + 36'426 fr. 50 versés le 17 août 2020) et lui payer un montant de 20'000 fr. à titre de dommages et intérêts négatifs au sens de l'art. 109 al. 2 CO.

**17. a)** Le 2 mars 2021, l'appelante a ouvert action devant le Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne à l'encontre l'intimée par le dépôt d'une requête de conciliation. La tentative de conciliation ayant échouée, une autorisation de procéder a été délivrée le 17 mai 2021.

**b)** Le 10 septembre 2021, l'appelante a déposé une demande au pied de laquelle elle a pris les conclusions suivantes :

- « **I.** L'intimée est débitrice et doit immédiatement paiement à l'appelante de la somme de CHF 46'226.50.- (sic) plus intérêts à 5 % du 11 mars 2019 et CHF 900.- à titre de frais judiciaires de première conciliation avec intérêts à 5 % dès le 2 mars 2021 ainsi que les frais de la seconde conciliation de CHF 900.- avec intérêts à 5 % dès le 11 septembre 2021.
- II.** La mainlevée définitive du commandement de payer en cours de notification. ».

**c)** Par réponse et demande reconventionnelle du 2 février 2022, l'intimée a pris les conclusions reconventionnelles suivantes :

- « **I.** Condamner l'appelante à payer à l'intimée un montant de CHF 71'426.50 au moins avec intérêts 5 % l'an (sic) dès le 16 mars 2021.
- II.** Instruire la Banque D. \_\_\_\_\_ de libérer en faveur de l'intimée le montant de CHF 36'426.50 déposé en relation avec la garantie bancaire n°F du 26 août 2020 émise en faveur de l'appelante. ».

**d)** Par courrier du 23 mars 2022, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne a informé les parties que la cause était transmise à la Chambre patrimoniale cantonale comme objet de sa compétence compte tenu de la valeur litigieuse de la demande reconventionnelle dépassant la compétence de l'autorité initialement saisie (art. 224 al. 2 CPC).

**e)** Le 14 septembre 2022, l'appelante a déposé sa réplique et a conclu au rejet des conclusions reconventionnelles de l'intimée. Au pied de sa duplique du 16 décembre 2022, l'intimée a maintenu ses conclusions reconventionnelles.

**f)** Par duplique et réplique reconventionnelle du 16 décembre 2022, l'intimée a maintenu ses conclusions.

**g)** Le 31 mars 2023, l'appelante a déposé ses déterminations sur la duplique et sa duplique reconventionnelle. Elle a conclu au rejet des

conclusions de l'intimée et pris une nouvelle conclusion tendant à ce que les premières juges ordonnent ce qui suit :

« III. A la Banque D.\_\_\_\_\_, S\*\*\*, de libérer et payer en faveur de l'appelante le montant de CHF 36'426.50 déposé par l'intimée en relation avec la garantie bancaire n°F du 26 août 2020, somme qui sera portée en déduction du solde dû ».

**h)** Le 19 juin 2023, l'intimée a déposé ses déterminations sur duplique reconventionnelle. Elle a conclu au rejet des conclusions de l'appelante et a confirmé ses conclusions reconventionnelles.

**i)** Une ordonnance de preuves a été rendue le 13 juillet 2023. Il a ensuite été procédé à l'instruction de la cause.

**j)** A l'issue de l'audience et de la séance de délibérations du 20 mai 2025, les premières juges ont rendu leur jugement. Le dispositif de celui-ci a été adressé aux parties pour notification le 3 juin 2025. Les parties ont en toutes deux requis la motivation.

### **En droit :**

#### **1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, il doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

**1.2** En l'espèce, formé en temps utile contre une décision finale portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr. par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

**2.** L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A\_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

Il incombe toutefois au recourant de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC), c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit cependant pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 précité *loc. cit.*)

### **3.**

**3.1** Dans une première partie, l'appelante rappelle les faits tout en se référant au jugement. Dans cette partie, irrecevable, l'appelante apporte des « précisions » sans indiquer que les premières juges auraient omis de tenir compte de ces faits.

**3.2** Dans un premier moyen ensuite, l'appelante fait grief aux premières juges une constatation inexacte des faits, ou plutôt une contradiction dans l'état de fait, en ce sens que le jugement retiendrait que « le projet de l'appelante n'a jamais été suffisamment abouti pour permettre la délivrance du permis de construire » (cf. jugement, p. 33) alors qu'il retiendrait qu'un projet complet aurait été remis à la commune le 13 avril

2017, dossier complété à plusieurs reprises et que l'intimée savait que le projet avait été déposé. Le jugement retiendrait également que l'intimée avait souhaité des modifications du sous-sol le 17 juillet 2019, signant par la suite les plans d'enquête complémentaire le 30 septembre 2019, et que ces modifications auraient conduit la commune à requérir une nouvelle mise à l'enquête principale.

Le dossier déposé le 13 avril 2017 par l'appelante à la commune était incomplet, de sorte que l'intéressée a dû remettre de nombreux documents par la suite et amender le projet en raison des directives incendie qui n'avaient pas été respectées depuis le début. Toutefois, comme le relève l'appelante à juste titre, les plans complémentaires préparés par cette dernière pour le 17 juillet 2019 ont dû être modifiés une nouvelle fois par l'intéressée (cf. pièce 21), l'intimée ayant décidé de modifier l'aménagement et les dimensions du sous-sol, de sorte que les plans ont finalement été signés par l'intimée le 30 septembre 2019, ce qui figure néanmoins dans l'état de fait du jugement attaqué (cf. pp. 6-7). Cela étant, contrairement à ce que soutient l'appelante et comme examiné ci-après (cf. *infra* consid. 4.2), rien au dossier ne permet de retenir que la mise à l'enquête supplémentaire exigée par la commune était le fait de l'intimée et qu'elle-même était exempte de défaillance dans l'exécution du contrat. On ne discerne ainsi aucune contradiction dans le jugement.

Quoi qu'il en soit, cette question n'exerce aucune influence sur la solution du litige dans la mesure où une transaction a été passée par les parties par la suite.

### **3.3**

**3.3.1** Dans un deuxième moyen, l'appelante fait grief aux premières juges de ne pas avoir analysé correctement la transaction du 24 mars 2019 en critiquant le fait que les premières juges n'ont pas retenu que l'appelante avait fait diligence en demandant la prolongation du délai de garantie de 2 à 4 ans et que le délai de 2 ans était manifestement trop court pour obtenir une décision de la municipalité. Elle considère arbitraire le jugement qui admet qu'une garantie de deux ans serait suffisante.

**3.3.2** A teneur de l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. Cette disposition règle la répartition du fardeau de la preuve et détermine quelle partie doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve. En revanche, la libre appréciation des preuves par le juge, consacrée à l'art. 157 CPC consiste, en tenant compte du degré de la preuve exigé, à soupeser le résultat des différents moyens de preuve administrés et à décider s'il est intimement convaincu que le fait s'est produit, et partant, s'il peut le retenir comme prouvé (TF 5A\_194/2024 du 20 novembre 2024 consid. 6.1 ; TF 5A\_812/2015 du 6 septembre 2016 consid. 5.2).

Selon l'art. 9 Cst. (Constitution fédérale du 18 avril 1999 ; RS 101), toute personne a le droit d'être traitée par les organes de l'État sans arbitraire et conformément aux règles de la bonne foi. En matière d'appréciation des preuves et d'établissement des faits, il y a arbitraire lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables (not. ATF 147 V 35 consid. 4.2 *in fine* ; ATF 143 IV 500 consid. 1.1 ; ATF 140 III 264 consid. 2.3).

**3.3.3** En l'espèce, l'argumentation de l'appelante est à la limite de la recevabilité. En effet, les premières juges ont dit que l'appelante n'était pas fondée à refuser de s'exécuter dans les 45 jours, comme convenu dans la transaction, au motif que l'intimée n'avait pas fait droit à la requête de prolongation de la garantie et que l'appelante rajoutait une condition qui ne figurait pas dans la transaction. Enfin, la durée de 2 ans paraissait suffisante pour obtenir un permis de construire si le dossier d'enquête était déposé dans les 45 jours, notant que par ailleurs, l'intimée aurait été d'accord de faire des démarches de prolongation du délai de garantie si nécessaire (cf. jugement, pp. 26 et 27). On ne discerne ainsi pas d'arbitraire.

Le moyen doit être rejeté.

### **3.4**

**3.4.1** Le dernier argument invoqué est le fait que le jugement ne tiendrait pas compte du fait que la parcelle avait été vendue le 10 février 2021, dans le délai de validité de la garantie bancaire, ce qui aurait eu pour effet de rendre impossible pour l'appelante l'exécution du contrat. La résolution du contrat le 21 février 2021, soit postérieurement à la vente du terrain excluait dès lors toute faute de l'appelante au sens de l'art. 97 CO et aurait interdit à l'intimée de faire valoir une inexécution. Cette résolution n'était pas propre à fonder la libération de la garantie bancaire en faveur de l'intimée.

Ce faisant, l'appelante invoque dès lors une impossibilité subséquente au sens de l'art. 378 CO d'exécuter le contrat. Elle considère avoir été irréprochable. Elle reproche en outre à l'intimée sa mauvaise foi.

*In fine*, elle argumente en faisant grief aux premières juges une violation de l'art. 8 CC en ce sens que le maître de l'ouvrage devait prouver le défaut de l'ouvrage, ce qui n'aurait pas été fait, contestant qu'une violation de la directive CSSP puisse être un défaut.

### **3.4.2**

**3.4.2.1** Le contrat d'entreprise est un contrat par lequel une partie (l'entrepreneur) s'oblige à exécuter un ouvrage, moyennant un prix que l'autre partie (le maître) s'engage à lui payer (art. 363 CO). L'ouvrage est le résultat d'une activité qui peut être intellectuelle ou physique, humaine ou mécanique. L'ouvrage lui-même peut revêtir une forme matérielle ou immatérielle, mais il faut un certain résultat objectivement constatable, une modification objective de la situation de fait (TF 4A\_2021 du 20 décembre 2022 consid. 4.1.3 ; ATF 130 III 458 consid. 4 ; ATF 83 II 525 consid. 1).

**3.4.2.2** En cas de livraison d'un ouvrage défectueux, le maître a le choix, aux conditions de l'art. 368 CO, d'exiger soit la réfection de l'ouvrage, soit l'annulation du contrat, soit la réduction du prix ; le maître est lié par son choix, qui procède de l'exercice d'un droit formateur. S'il demande la réfection de l'ouvrage et obtient satisfaction, il ne saurait exercer l'action

rédhibitoire ou minutoire (ATF 136 III 273 consid. 2.2 et réf. cit.). Le maître de l'ouvrage ne peut pas, en lieu et place des droits alternatifs qui lui sont octroyés par l'art. 368 CO, soutenir qu'il y a mauvaise exécution du contrat et se prévaloir des art. 97 ss CO (ATF 136 III 273 consid. 2.2 et réf. cit.).

Selon l'art. 366 al. 2 CO, qui sanctionne l'exécution défectueuse de l'ouvrage, lorsqu'il est possible de prévoir avec certitude, pendant le cours des travaux, que, par la faute de l'entrepreneur, l'ouvrage sera exécuté d'une façon défectueuse ou contraire à la convention, le maître peut fixer ou faire fixer à l'entrepreneur un délai convenable pour parer à ces éventualités, en l'avisant que, s'il ne s'exécute pas dans le délai fixé, les réparations ou la continuation des travaux seront confiées à un tiers, aux frais et risques de l'entrepreneur. Le maître de l'ouvrage dispose aussi des facultés offertes par l'art. 107 al. 2 CO lorsque les conditions d'application de l'art. 366 al. 2 CO sont réalisées (ATF 126 III 230 consid. 7a/bb).

**3.4.2.3** A teneur de l'article 119 CO, qui régit l'impossibilité subséquente, l'obligation s'éteint lorsque l'exécution en devient impossible par suite de circonstances non imputables au débiteur (al. 1). 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 (al. 2).

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 (TF 4A\_99/2015 du 21 juillet 2015 consid. 4.3 et réf. cit.) L'art. 378 CO a la teneur suivante : 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 (al. 1) ; 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 (al. 2). 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. Pour que cette disposition soit applicable, encore faut-il, que, de son côté, l'entrepreneur n'ait pas commis de faute (TF 4A\_99/2015 du 21 juillet 2015 consid. 4.3 et réf. cit). 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 (TF 4A\_99/2015 du 21 juillet 2015 consid. 4.3 et réf. cit).

**4.** En premier lieu, il s'agit de déterminer quelle était la portée de la transaction du 24 mars 2019 et si elle emportait novation.

**4.1** En vertu de l'art. 116 CO, la novation est un contrat par lequel les parties éteignent une ancienne obligation en lui substituant une obligation nouvelle, distincte de l'ancienne. Le contrat de novation emporte ainsi un double accord de volontés : l'extinction de la créance ancienne et la création de la nouvelle obligation, ce second élément trouvant sa cause dans l'avènement de la première obligation (cf. Piotet, Commentaire Romand, Code des obligations I, 3<sup>e</sup> éd., Bâle 2021, n. 1 ad art. 116 CO). L'obligation ancienne éteinte par la novation peut-être de n'importe quelle nature. La novation crée une dette nouvelle, moyennant l'extinction aux conditions stipulées, de la dette ancienne.

L'obligation créée doit présenter des différences suffisamment marquées d'avec l'ancienne. Une simple modification du contenu ou de l'étendue de la prestation ne justifie pas une transformation de l'obligation originaire (ATF 131 III 586 consid. 4.2.3.3).

**4.2** En l'espèce, le jugement retient qu'il était établi et non contesté par les parties que le premier projet déposé par l'appelante n'était pas conforme à la directive de la CSSP, raison pour laquelle le projet a été modifié une première fois pour prévoir des servitudes et garder une hauteur dépassant 11 mètres (cf. jugement, p. 22), puis une seconde fois en l'absence de l'accord des voisins sur la servitude. Les premières juges ont

considéré qu'il s'agissait d'un défaut de conception, puisque l'architecte, soit l'appelante aurait dû tenir compte de la directive et aurait pu anticiper l'absence d'accord des voisins. À aucun moment en première instance l'appelante a contesté que la non-conformité de ses plans à la directive CSSP était constitutive d'un défaut, comme elle le fait en appel. Au contraire, ses déterminations sur l'allégué 84 de l'intimée et défenderesse, libellé comme suit : « En outre, il s'est avéré que le projet tel que conçu par B. \_\_\_\_\_ SA ne correspondait pas aux exigences de la réglementation locale, notamment en ce qui concerne la hauteur des bâtiments et l'accès des pompiers » est : « rapport à la pièce ».

C'est donc en vain que l'appelante tente en appel de faire valoir que la mise à l'enquête supplémentaire était le fait de l'intimée et qu'elle-même était exempte de défaillance dans l'exécution du contrat. C'est également en vain qu'elle considère que l'art. 8 CC a été violé par l'intimée, car l'appelante méconnaît que, lorsque le tribunal parvient, par appréciation des preuves, à un résultat – positif ou négatif – l'art. 8 CC sur le fardeau de la preuve est sans objet, sauf à invoquer l'arbitraire dans l'appréciation des preuves (TF 4A\_577/2016 du 25 avril 2017 consid. 5.2). Certes, l'appelante indique (cf. appel, p. 23) que l'intimée a avancé « plusieurs faux éléments prétendument constitutifs de défauts, sans preuve, ni expertise », sans indiquer cependant pourquoi les preuves retenues par les premières juges, notamment les pièces 21 et 104 auraient été mal appréciées. Il en va de même de l'argument de la mauvaise foi de l'intimée que l'appelante se contente d'avancer sans expliquer réellement à quoi elle se rapporterait et comment celle-ci devrait être appréciée.

**4.3** En définitive, c'est à bon droit que les premières juges ont considéré que, face au défaut prouvé de l'ouvrage, l'intimée avait choisi la poursuite du contrat et la réparation de l'ouvrage au sens de l'art. 368 al. 2 CO formalisant dans une transaction les conditions dans lesquelles cette réparation devait avoir lieu. Cette transaction, sur le plan financier, a réglé le litige et a fait l'objet d'une interprétation par les premières juges que l'appelante ne parvient pas à mettre en échec et qui vaut assurément novation s'agissant du montant payé et du montant réservé.

**4.4** Les termes de ce nouvel accord étaient les suivants :

- versement d'une somme de 36'426 fr. 50 dans les 7 jours dès la signature de la transaction,
- consignation de la somme de 36'426 fr. 50 sur un compte D. \_\_\_\_\_ ouvert à titre de garantie et remise d'une attestation de dépôt,
- dépôt du dossier de mise à l'enquête dans les 45 jours dès que les deux engagements ci-dessus étaient réalisés,
- libération du montant de 36'426 fr. 50 consigné à la délivrance du permis de construire.

**4.5** La Cour de céans fait sienne l'interprétation des premières juges selon laquelle le paiement de la première tranche de 36'426 fr. 50 n'était pas conditionnel et était irrévocable. Il a également été retenu à juste titre que malgré le retard de paiement de cette première tranche, l'appelante avait choisi de poursuivre l'exécution du contrat transactionnel. Il n'est en effet pas contesté qu'une fois reçue cette somme, elle a déclaré vouloir déposer le dossier dans les 45 jours comme prévu dès réception de l'attestation bancaire.

Ce n'est qu'une fois cette attestation reçue que l'appelante a sollicité la prolongation de la garantie bancaire pour une durée de deux ans supplémentaires, refusant de s'exécuter dans l'intervalle.

**4.6** En l'absence de nouvelles, l'intimée a mis l'appelante en demeure de respecter ses engagements jusqu'au 9 octobre 2020 (cf. jugement, p. 12), soit de déposer le dossier de mise à l'enquête, délai prolongé jusqu'au 18 décembre 2020, faute de quoi, l'intimée se réservait de faire exécuter les travaux par un tiers aux frais de l'appelante. Là aussi, on peut se rallier à l'analyse des premières juges qui ont considéré que faute de réparation dans un délai raisonnable – en l'occurrence dans le délai imparti par la transaction – l'intimée était fondée à mettre en demeure l'appelante et la menacer de faire exécuter les travaux à ses frais, ce que permet l'art. 366 al. 2 CO.

## **5.**

**5.1** L'appelante invoque le fait qu'elle aurait été empêchée par l'intimée d'exécuter sa part du contrat par le fait que la parcelle a été vendue. C'est ignorer que par courrier du 8 octobre 2020, le conseil de l'appelante a écrit au conseil de l'intimée, reprochant notamment à ce dernier de ne pas avoir prolongé le délai de validité de la garantie bancaire et de ne pas avoir fourni l'original de cette garantie. Par courriel du 10 décembre 2020 (cf. jugement, p. 13), l'appelante s'est référée à différentes communications à la partie adverse en impartissant un ultime délai au 5 janvier 2021 pour prolonger la garantie bancaire.

**5.2** Avec les premières juges, il faut admettre que les demandes de l'appelante au sujet du délai dans la garantie bancaire étaient illégitimes, rien dans la transaction ne prévoyant un délai de quatre ans. Par ailleurs, l'appelante n'était pas fondée non plus à se plaindre de ne pas avoir reçu l'original de la garantie puisque les conditions pour la faire valoir sont la délivrance d'un permis définitif et l'absence de paiement par l'intimée dans les 10 jours dès permis définitif (cf. pièce 11) et aucunement la présentation de l'original du document qui n'a pas d'ailleurs la qualité de papier-valeur. L'absence de fourniture de la garantie originale est donc sans aucune incidence.

**5.3** Il faut donc admettre que l'appelante a clairement manifesté dans ses messages divers et variés qu'elle n'entendait pas s'exécuter dans l'ultime délai fixé au 18 décembre 2020, tant et aussi longtemps que l'intimée ne se serait pas conformée à des requêtes qu'elle n'était pas fondée à demander.

**5.4** En conclusion, la transaction du 24 mars 2020 vaut novation sur les conditions financières du contrat en ce sens que la première tranche de 36'426 fr. 50, qui a été payée, était due à l'appelante et que la deuxième tranche, garantie par D.\_\_\_\_\_, n'était due qu'en cas de réparation du défaut. Cette réparation consistait en le dépôt dans un délai fixé du dossier

de mise à l'enquête. Dite réparation n'ayant pas été effectuée, le montant de 36'426 fr. 50 n'est pas dû.

**6.**

**6.1** En définitive, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC et le jugement attaqué confirmé.

**6.2** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'826 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC) et qui en a déjà fait l'avance.

**6.3** Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à procéder (art. 312 al. 1 *in fine* CPC).

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile  
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'826 fr. (mille huit cent vingt-six francs), sont mis à la charge de l'appelante B. \_\_\_\_\_ SA.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Albert J. Graf (pour B. \_\_\_\_\_ SA),
- Me Urs Portmann (pour C. \_\_\_\_\_ SA),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Juge président la Chambre patrimoniale cantonale.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Le greffier :