

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 1er octobre 2014

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : Mmes Bendani et Crittin Dayen  
Greffier : Mme Logoz

\*\*\*\*\*

**Art. 365 al. 3, 378 CO ; 308 al. 1 let. a et 2 CPC**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A.H.**\_\_\_\_\_, à Brent, et **B.H.**\_\_\_\_\_, née [...], à Saint-Légier - La Chiésaz, défendeurs, contre le jugement rendu le 24 février 2014 par le Tribunal civil d'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant les appelants d'avec **W.**\_\_\_\_\_, à Montreux, demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** Par jugement dont le dispositif a été adressé aux parties le 24 février 2014 et les motifs le 24 avril 2014, le Tribunal civil d'arrondissement de l'Est vaudois a admis partiellement la demande déposée par W.\_\_\_\_\_ (I), dit que A.H.\_\_\_\_\_ et B.H.\_\_\_\_\_ sont reconnus débiteurs solidaires de W.\_\_\_\_\_ et lui doivent prompt paiement de la somme de 37'660 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 16 novembre 2007 (II), dit que A.H.\_\_\_\_\_ et B.H.\_\_\_\_\_ sont reconnus débiteurs solidaires de W.\_\_\_\_\_ et lui doivent prompt paiement de la somme de 9'120 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 31 janvier 2008 (III), mis les frais judiciaires, arrêtés à 11'740 fr., par 5'870 fr. à la charge de A.H.\_\_\_\_\_ et B.H.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, compensé les frais judiciaires avec les avances versées par W.\_\_\_\_\_ et dit que A.H.\_\_\_\_\_ et B.H.\_\_\_\_\_ sont les débiteurs solidaires de W.\_\_\_\_\_ de la somme de 5'870 fr. à titre de remboursement des avances versées (IV), dit que A.H.\_\_\_\_\_ et B.H.\_\_\_\_\_ sont les débiteurs solidaires de W.\_\_\_\_\_ de la somme de 1'750 fr. à titre de dépens réduits de moitié (V), et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI).

En droit, les premiers juges ont retenu que les parties étaient liées par un contrat d'entreprise générale ayant pour but la construction d'un chalet résidentiel et d'un garage, auquel s'appliquaient les dispositions des art. 363 ss CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), et que les motifs qui rendaient impossible l'exécution de la prestation convenue, à savoir l'inconstructibilité du bien-fonds du maître de l'ouvrage, étaient survenus postérieurement à la conclusion du contrat. Dès lors que ces circonstances étaient assimilables à une impossibilité pour des faits imputables au maître de l'ouvrage, l'entrepreneur avait droit au prix du travail fait ainsi qu'au remboursement des dépenses non comprises dans ce prix (art. 378 CO). Les premiers juges ont fixé les montants dus par le maître de l'ouvrage conformément au rapport d'expertise judiciaire, considérant qu'il ne se justifiait pas de se baser sur les acomptes prévus par le contrat d'entreprise, dès lors qu'ils ne

correspondaient pas à une dépense effective. Au demeurant, ils ont retenu que l'entrepreneur n'avait pas violé son obligation légale d'informer le maître de l'ouvrage du risque de l'empêchement qui avait rendu ultérieurement la prestation impossible (art. 365 al. 3 CO), de sorte qu'il n'avait pas à supporter les préjudices qui en résultaient.

**B.** Par acte du 28 mai 2014, A.H.\_\_\_\_\_ et B.H.\_\_\_\_\_ ont fait appel de ce jugement, concluant à son annulation, à ce qu'ils ne soient pas reconnus débiteurs solidaires de W.\_\_\_\_\_ et ne lui doivent pas prompt paiement de la somme de 37'660 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 16 novembre 2007, ni de la somme de 9'120 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 31 janvier 2008. Subsidiairement, ils ont conclu à ce que la créance éventuelle de W.\_\_\_\_\_ soit compensée avec la créance des défendeurs à hauteur de 40'254 fr. 95. Les appelants ont produit un bordereau de pièces.

Dans sa réponse du 3 septembre 2014, W.\_\_\_\_\_ a conclu au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement attaqué.

Le 12 septembre 2014, les appelants ont déposé une réplique spontanée.

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

1. W.\_\_\_\_\_ est une société anonyme inscrite depuis le 7 octobre 1999 au Registre du commerce du canton de Vaud, avec siège à [...], dont le but est l'exploitation d'une entreprise de maçonnerie, de génie civil et de travaux publics ainsi que l'exécution de tous ces travaux en entreprise générale et de tous travaux concernant la construction. [...] est l'administrateur de cette société avec signature individuelle.

2. A.H.\_\_\_\_\_ et B.H.\_\_\_\_\_, née [...] ont signé le 7 décembre 2006 un acte de vente notarié à terme, par lequel ils déclaraient acquérir le bien-fonds n° [...] sis [...], commune d' [...].

Cette vente était soumise à la condition que les acquéreurs obtiennent le permis de construire une habitation sur le terrain, ceux-ci s'obligeant à procéder à tous les travaux et démarches nécessaires en vue de l'obtention de ce permis et avec toute la diligence voulue. L'inscription du transfert au Registre foncier devait intervenir au plus tard le 30 juin 2007, l'acte devenant caduc et les parties étant déliées de leurs obligations si la condition précitée venait à ne pas être réalisée.

Le contrat de vente précisait que les acquéreurs avaient été informés par les soins du notaire du fait que la parcelle se trouvait partiellement en zone rouge, partiellement en zone bleue de la carte provisoire des dangers établie par la commune d' [...]. Ils avaient également été informés des conséquences de ce classement quant aux possibilités de construction de la parcelle vendue.

3. A.H.\_\_\_\_\_ et B.H.\_\_\_\_\_ ont signé le 17 mai 2007 avec W.\_\_\_\_\_ un contrat d'entreprise générale « selon normes SIA » portant sur la réalisation d'un chalet résidentiel et d'un garage sur la parcelle n° [...] d' [...].

Le prix forfaitaire de l'ouvrage, fixé à 2'350'000 fr., comprenait la construction de l'ouvrage ainsi que les honoraires d'architecte et d'ingénieur. Le prix du terrain, les honoraires et frais de notaire, les droits de mutation, les intérêts intercalaires du crédit de construction et les polices d'assurances autres que celles stipulées dans le contrat n'étaient en revanche pas compris dans ce prix. Celui-ci était soumis aux modalités de paiement suivantes :

1) à la signature du contrat	fr. 50'000.00
au 31 janvier 2008	fr. 50'000.00
au 29 février 2008	fr. 150'000.00

au 31 mars 2008	fr. 150'000.00
2) au démarrage du chantier	fr. 400'000.00
3) 10 jours après l'exécution du radier	fr. 400'000.00
4) 10 jours après l'exécution de la charpente	fr. 400'000.00
5) 10 jours après l'exécution des chapes	fr. 400'000.00
6) à la pose de la cuisine	fr. 250'000.00
7) à la remise des clés	<u>fr. 100'000.00</u>
TOTAL	fr.2'350'000.00

4. Le projet a été mis à l'enquête publique du 27 octobre au 26 novembre 2007. La Confédération et l'Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels (ECA) se sont opposés à la délivrance du permis de construire au motif que le statut du terrain selon la carte des dangers provisoires de la commune d' [...] du 15 mai 2007 avait évolué entre-temps, une modification de la limite des zones de danger dans le cadre de l'élaboration de la version finale de la carte des dangers du 26 octobre 2007, éditée le 26 novembre suivant, ayant fait passer la parcelle en question de la zone bleue à la zone rouge.

Une étude a alors été confiée au Bureau d'ingénieurs et géologues [...] SA, afin d'esquisser une solution géotechnique adéquate devant permettre la réalisation du projet de construction. Le 14 août 2008, ce bureau a soumis à [...], en charge de l'élaboration de la carte finale des dangers, un rapport avec calcul de dimensionnement de la fouille. Dans son courrier du 23 septembre 2008, [...] a indiqué que, sur la base de ses expériences géotechniques locales ainsi que dans des conditions géologiques précaires similaires, le projet pouvait être réalisé tel qu'il était présenté dans ce rapport. Le 1<sup>er</sup> octobre 2008, le Bureau d'ingénieurs et géologues [...] SA a délivré un rapport géotechnique pour le projet en question, comprenant un calcul pour le soutènement de la fouille.

Le 21 janvier 2009, la Municipalité d' [...] a refusé de délivrer le permis de construire sollicité. Les époux A.H. \_\_\_\_\_ ont mandaté un avocat et recouru contre cette décision.

Le 6 juillet 2010, la Municipalité d' [...] a à nouveau refusé le permis de construire.

5. Le 16 novembre 2007, W.\_\_\_\_\_ a adressé à A.H.\_\_\_\_\_ et B.H.\_\_\_\_\_ une première facture de 50'000 fr., correspondant au versement qui devait intervenir lors de la signature du contrat. Elle leur a transmis le 31 janvier 2008 une seconde facture d'un montant de 50'000 fr., correspondant au versement qu'ils devaient effectuer à cette date.

Le 7 mars 2008, W.\_\_\_\_\_ a fait parvenir aux prénommés un rappel pour le règlement des acomptes précités, puis un second rappel le 8 juillet 2008.

Le 27 août 2009, A.H.\_\_\_\_\_ et B.H.\_\_\_\_\_ ont adressé à W.\_\_\_\_\_ le courrier suivant :

« A la suite d'un rendez-vous en vos bureaux, nous sommes conscients de la situation et du bienfondé de votre réclamation :

Comme déjà expliqué, la situation provoquée par la commune d' [...] suite au refus du permis de construire de notre projet, a nécessité de notre part un engagement financier non budgété. Nous avons dû mandater un avocat et 2 bureaux d'ingénieurs afin de [sic] d'obtenir un permis de construire. La Municipalité d' [...] et l'ECA campent toujours sur leur position de refus et ce, même en les libérant de l'assurance dommage naturel.

Vous comprendrez dès lors notre difficulté à régler le montant réclamé par votre société. Comme expliqué lors de notre entretien, je suis en train de réaliser mes biens à Dubaï, mais au vu de la crise actuelle, ces derniers non [sic] pas encore pu être vendus.

(Frais de géomètre et Inquiet [sic] public : Les frais d'environ 6,000 chf avaient déjà été payées [sic]).

Je vous demande dès lors de bien vouloir m'accorder un délai afin de me permettre de réaliser aux meilleurs conditions les dits biens.

(...). »

Par courrier du 2 septembre 2009, W.\_\_\_\_\_ a accordé aux prénommés un délai de paiement au 30 novembre 2009, délai prolongé par courrier du 9 décembre 2009 au 18 décembre 2009.

Le 30 décembre 2009, les époux A.H.\_\_\_\_\_ ont adressé à W.\_\_\_\_\_ un courrier par lequel ils reconnaissent le bien-fondé de sa réclamation mais contestaient le montant dû, alléguant qu'ils étaient convenus d'un montant de 25'000 fr. et non de 100'000 fr. et qu'ils avaient déjà payé eux-mêmes les frais d'enquête et de géomètre. Les frais de géomètre se montaient, selon facture de la société [...] SA du 12 juin 2007, à 2'685 fr. 70.

Par courrier du 20 juin 2011, W.\_\_\_\_\_ a imparti aux prénommés un ultime délai au 1<sup>er</sup> juillet 2011 pour régler le montant de 100'000 francs.

6. a) Le 10 janvier 2012, W.\_\_\_\_\_ a déposé auprès du Tribunal civil d'arrondissement de l'Est vaudois une demande dont les conclusions sont les suivantes :

« I. La demande est admise ;

II. A.H.\_\_\_\_\_ et B.H.\_\_\_\_\_ sont reconnus débiteurs solidaires entre eux, ou dans les proportions que Justice dira, de W.\_\_\_\_\_ et lui doivent prompt paiement de la somme de CHF 50'000.- (cinquante mille francs) avec intérêts à 5% l'an dès le 16 novembre 2007 ;

III. A.H.\_\_\_\_\_ et B.H.\_\_\_\_\_ sont reconnus débiteurs solidaires entre eux, ou dans les proportions que Justice dira, de W.\_\_\_\_\_ et lui doivent prompt paiement de la somme de CHF 50'000.- avec intérêts à 5% l'an dès le 31 janvier 2008. »

Selon la demanderesse, le montant de 100'000 fr. correspondrait aux honoraires d'architecte, frais d'enquête, demande de devis aux entreprises sous-traitantes ainsi qu'aux démarches auprès des autorités administratives.

b) A.H.\_\_\_\_\_ et B.H.\_\_\_\_\_ n'ont pas déposé de réponse.

7. Le 24 avril 2012, A.H.\_\_\_\_\_ et B.H.\_\_\_\_\_ ont effectué un versement de 10'000 fr. en faveur de W.\_\_\_\_\_ avec la mention « facture d'honoraires d'architecte [...] ».

8. Emmanuel-Guy Collomb, architecte désigné en qualité d'expert, a rendu son rapport le 21 mai 2013, ainsi qu'un complément d'expertise le 12 août suivant.

L'expert avait pour mission de se déterminer sur l'allégué 15 de la demande, dont la teneur est la suivante : « A dire d'expert, la créance réclamée par la demanderesse est établie dans son principe et sa quotité. »

En ce qui concerne le principe de la créance, Emmanuel-Guy Collomb a estimé que c'était en réalité l'entrepreneur qui avait causé un dommage au maître de l'ouvrage, en omettant de l'aviser qu'un permis de construire n'était jamais acquis d'avance et que le terrain comportait « une menace faible mais réelle de se voir administrativement interdit de construction à cause de la géologie, et donc d'aboutir à faire signer un contrat englobant le risque d'un objet non réalisable ». Il a considéré, s'agissant de la quotité du dommage, qu'il appartenait par conséquent à l'entrepreneur de restituer les versements qu'il avait reçus jusqu'alors, dont le montant de 10'000 fr. versé par le maître de l'ouvrage le 24 avril 2014, ainsi que les honoraires de l'avocat consulté dans le cadre du recours interjeté contre la décision de la Municipalité d' [...] du 21 janvier 2009 refusant le permis de construire.

Invité à compléter son rapport sur la question de la quotité de la créance réclamée par W.\_\_\_\_\_, l'expert a rappelé dans son complément d'expertise du 12 août 2013 que « les omissions d'avis de l'entreprise sont à la source de l'impossibilité de livrer l'ouvrage en tout ou partie » et que les acomptes réclamés de 100'000 fr. n'étaient donc pas justifiés. Il a indiqué qu'en vue de la mise à l'enquête publique du projet, W.\_\_\_\_\_ avait investi le montant de 37'660 fr. selon facture de son sous-traitant [...] du 11 décembre 2007. A ce montant, l'expert estimait qu'il

convenait d'ajouter le coût des démarches internes complémentaires de l'entrepreneur général nécessaires à établir les prix de construction totaux figurant dans la demande de permis de construire, lesquelles étaient estimées à 9'120 fr., soit 120 heures de travail à 76 fr. l'heure, toutes taxes comprises (ci-après : TTC). L'expert a en outre indiqué que les époux A.H. \_\_\_\_\_ avaient déboursé d'après un courriel que A.H. \_\_\_\_\_ lui avait adressé le 17 janvier 2013, les montants de 2'585 fr. 35 à titre de frais de géomètre, de 4'804 fr. 35 pour l'intervention du bureau d'ingénieurs et géologues [...] SA, de 21'979 fr. 25 à titre d'honoraires d'avocat et de 886 fr. de frais dus à la commune.

Il ressort de l'entrevue de l'expert avec A.H. \_\_\_\_\_ le 15 janvier 2013 que le bureau d'architecture a dû modifier deux fois les plans signés par les parties pour des motifs d'adéquation aux exigences de distances aux limites ou coefficients ou aux volumes autorisés dans la zone et en raison du souhait d'B.H. \_\_\_\_\_ de faire baisser le coût de construction en réduisant la taille de l'immeuble.

9. Le Tribunal civil d'arrondissement de l'Est vaudois a tenu audience le 20 janvier 2014, en présence de la demanderesse, assistée de son conseil, et des défendeurs.

Le témoin [...], directeur d' [...], a expliqué qu'il travaillait depuis une quinzaine d'années avec W. \_\_\_\_\_ et qu'il avait facturé à cette société un montant d'environ 40'000 fr. pour le travail qu'il avait effectué concernant le chalet des époux A.H. \_\_\_\_\_. Il a précisé qu'au moment du dépôt de la requête de permis de construire, il avait tenu compte du fait que le haut de la parcelle était en zone rouge, inconstructible et qu'il avait construit l'année précédente un chalet sur la parcelle attenante à celle des époux A.H. \_\_\_\_\_. Lors de la première mise à l'enquête en mai 2007, la commune n'avait fait aucune mention d'une quelconque inconstructibilité. Il en avait été de même lors de la deuxième mise à l'enquête en août 2007. Ce n'était qu'à fin novembre 2007 que la commune avait parlé de cet état de fait pour la première fois. Il a enfin relevé que, dans la zone en question, il y avait de nombreuses parcelles

construites, notamment deux constructions sous la parcelle des époux A.H.\_\_\_\_\_.

### **En droit :**

**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 dépasse 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dans laquelle les conclusions portent sur un montant supérieur à 10'000 fr., l'appel est recevable.

### **2.**

**2.1** L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen. Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit. Ainsi, l'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II, 2<sup>e</sup> éd., 2010, n° 2399, p. 435). L'autorité d'appel applique le droit d'office.

**2.2** Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont

réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JT 2011 III 43 et les réf. citées).

En l'espèce, l'appelant a produit trois pièces comprenant, outre deux pièces de forme (procurations et décision attaquée), un extrait du Registre du commerce de la société W.\_\_\_\_\_. Cette pièce est recevable dans la mesure où elle avait déjà été versée au dossier de première instance.

### **3.**

**3.1** Les appelants invoquent une constatation inexacte des faits. Ils reprochent aux premiers juges de s'être écartés de l'expertise, qui retient que l'intimée a causé seule son propre dommage en omettant d'aviser le maître de l'ouvrage des défauts de son bien-fonds et que les prétentions de l'entrepreneur ne sont pas justifiées dans la mesure où celui-ci a violé son devoir de diligence.

**3.2** L'appréciation in concreto de la valeur probante d'une expertise ressortit au fait. Le juge n'est en principe pas lié par les conclusions de l'expert. Il doit apprécier le rapport en tenant compte de l'ensemble des autres preuves administrées. Toutefois, il ne saurait s'en écarter sans raison sérieuse et doit motiver sa décision à cet égard (TF 5A\_146/2011 du 7 juin 2011 c. 4.2.1; ATF 129 I 49 c. 4 ; 128 I 81 c. 2). Il peut notamment s'écarter d'une expertise, lorsque celle-ci contient des contradictions, lorsqu'une détermination de son auteur vient la démentir sur des points importants, lorsqu'elle contient des constatations factuelles erronées ou des lacunes, voire lorsqu'elle se fonde sur des pièces dont le juge apprécie autrement la valeur probante ou la portée (ATF 110 Ib 42 c. 2 ; 101 Ib 405 c. 3b/aa ; 101 IV 129 c. 3a). Lorsque les conclusions d'une expertise apparaissent douteuses sur des points essentiels, le juge doit cas échéant mettre en œuvre des preuves supplémentaires pour dissiper ces doutes. Le fait de se fonder sur une expertise non concluante, respectivement de ne pas mettre en œuvre des preuves supplémentaires,

peut constituer une appréciation arbitraire des preuves et violer l'art. 9 Cst (Constitution fédérale du 18 avril 1999, RS 101 ; TF 5A\_501/2013 du 13 janvier 2014 c. 6.1.3.2 ; ATF 138 III 193 c. 4.3.1 ; 136 II 539 c. 3.2 ; 133 II 384 c. 4.2.3).

L'expertise doit être limitée à l'examen de points de fait et la solution des questions de droit ressortit exclusivement au juge (TF 4A\_230/2013 du 17 septembre 2013 c. 3 ; ATF 130 I 337 c. 5.4.1).

**3.3** Dans son rapport du 21 mai 2013, l'expert a conclu que l'entrepreneur avait causé seul son dommage car il avait omis d'aviser son client qu'un permis de construire n'était jamais acquis d'avance et que le terrain en question comportait une menace faible mais réelle de se voir administrativement interdit de construction en raison de ses spécificités géologiques, si bien que la réalisation prévue par le contrat d'entreprise générale pourrait s'avérer ultérieurement impossible. Sur la question de la quotité du dommage, il a conclu que l'intimée devait notamment restituer la somme de 10'000 fr. versée par les appelants le 24 avril 2012. Dans son rapport complémentaire du 12 août 2013, l'expert a rappelé que l'entrepreneur avait omis d'aviser le maître de l'ouvrage des défauts du terrain et que cette omission s'avérait à la source de l'impossibilité de livrer l'ouvrage, les acomptes réclamés de 100'000 fr. n'étant dès lors pas justifiés. Il a relevé que cette somme correspondait à la couverture des frais de l'entrepreneur et de son sous-traitant architecte pour la demande de permis de construire refusé définitivement, donc désormais impossible à livrer. L'expert a précisé qu'afin de demander ce permis, l'entrepreneur général avait investi en vain 37'660 fr. selon la facture de l'architecte du 11 décembre 2007 et qu'il fallait ajouter à ce montant le coût des démarches internes complémentaires nécessaires à l'estimation des prix de construction totaux figurant dans la requête de permis de construire, estimés à 9'120 fr., de sorte que les frais encourus par l'entreprise générale se montaient en totalité à 46'790 francs.

Les premiers juges ont retenu que l'intimée avait investi 37'660 fr. pour les frais d'architecte ainsi que 9'120 fr. pour les démarches

internes et qu'elle était ainsi fondée à réclamer le paiement de ces deux montants, correspondant au prix du travail effectué. Ce faisant, le tribunal de première instance a suivi le complément d'expertise s'agissant du montant du dommage. Pour le reste, savoir si une éventuelle absence d'information jusqu'au dépôt de la seconde requête de permis de construire constitue une violation des devoirs susceptible d'entraîner la responsabilité de l'intimée est une question de droit, à laquelle ne devait pas répondre l'expert et qui sera examinée ci dessous.

**4.** Invoquant une violation des art. 365 al. 3 et 376 al. 3 CO, les appelants reprochent en outre à l'intimée de ne pas avoir examiné la qualité de leur terrain et de ne pas les avoir informés de la possibilité que le permis de construire ne soit jamais délivré. Ils soutiennent que l'intimée aurait dû, conformément à son devoir de diligence, les avertir du risque de l'empêchement ayant rendu ultérieurement la prestation impossible et que ne l'ayant pas fait, elle n'a pas droit au paiement de son travail.

#### **4.1**

**4.1.1** Aux termes de l'art. 378 CO, 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).

Cette disposition ne s'applique que dans la mesure où aucune circonstance dont doit répondre l'entrepreneur ne joue de rôle dans la survenance de l'impossibilité (Gauch, Le contrat d'entreprise, Zurich 1999, adaptation française par Carron [ci-après : Gauch/Carron], n. 725 p. 317). Ainsi, selon l'art. 365 al. 3 CO, si, dans le cours des travaux, la matière fournie par le maître ou le terrain désigné par lui est reconnu défectueux, ou s'il survient telle autre circonstance qui compromette l'exécution régulière ou ponctuelle de l'ouvrage, l'entrepreneur est tenu d'informer

immédiatement le maître, sous peine de supporter les conséquences de ces faits.

Les règles légales imposent ainsi à l'entrepreneur d'aviser sans délai le maître de toute circonstance de nature à compromettre l'exécution régulière du contrat - en termes de défaut de l'ouvrage - ou ponctuelle - en termes d'échéance de livraison de l'ouvrage (Koller, *Berner Kommentar*, Berne 1998, n. 57 ad art. 365 CO). La loi cite à ce propos les défauts de la matière ou du terrain (cf. pour d'autres exemples : Bühler, *Zürcher Kommentar*, Zurich 1998, n. 53 et 56 ad art. 365 CO). La clause générale réservée par la loi (« telle autre circonstance qui compromette l'exécution régulière ou ponctuelle de l'ouvrage ») ne trouve pas d'illustration en jurisprudence ; la doctrine cite la grève, le retard de livraison incombant à un tiers ou l'intervention de sous-traitants incapables (Bühler, *op. cit.*, n. 63 ad art. 365 CO ; Koller, *op. cit.*, n. 70 ad art. 365 CO ; Chaix, *Commentaire romand*, n. 20 ad art. 365 CO). Dans tous les cas, une obligation d'information à charge de l'entrepreneur n'existe pas lorsque le maître est censé connaître le défaut ou la circonstance qui présage d'une exécution défectueuse ou tardive (ATF 92 II 328 c. 3b ; 93 II 311 c. 3a ; Koller, *op. cit.*, n. 71 ad art. 365 CO)

Cette disposition introduit une obligation légale d'informer à la charge de l'entrepreneur qui découle du constat que l'entrepreneur est habituellement la partie la plus expérimentée au contrat (Gauch/Carron, *op. cit.*, n. 829, p. 244 ; Chaix, *Commentaire romand*, n. 19 ad art. 365 CO). Cette obligation concerne les circonstances, par exemple tel ou tel défaut affectant la matière ou le terrain, qu'il a connues, une connaissance certaine n'étant pas exigée à cet égard. L'entrepreneur doit aussi se laisser opposer les circonstances qu'il aurait dû connaître parce qu'elles étaient évidentes ou du moins reconnaissables par un entrepreneur disposant des compétences qu'on est en droit d'attendre de lui lors de l'examen requis dans le cas d'espèce (Gauch/Carron, *op. cit.*, n. 831 p. 245 ; Chaix, *op. cit.*, n. 22 ad art. 365 CO). On attend de l'entrepreneur un examen d'un niveau moyen, semblable à celui auquel aurait procédé un entrepreneur capable (Chaix, *loc. cit.*).

L'entrepreneur est délié de son obligation lorsqu'il démontre que malgré son avis immédiat au maître, l'ouvrage aurait tout de même été exécuté au moyen de la matière ou sur le terrain défectueux. Tel est le cas du maître qui persiste imperturbablement dans ses projets ou de celui qui avait connaissance des défauts (Chaix, op. cit., n. 23 ad art. 365 CO ; Gauch/Carron, op. cit. n. 832, pp. 245-246 ;).

La conséquence de la violation de l'obligation d'informer de l'art. 365 al. 3 CO est notamment la responsabilité de l'entrepreneur pour les défauts du terrain ; celui-ci assume ainsi une responsabilité alors que le défaut provient du caractère défectueux du terrain désigné par le maître de l'ouvrage (Gauch/Carron, op. cit. n. 829, p. 244). Les préjudices qui résultent de l'impossibilité d'exécuter le contrat sont donc mis à la charge de l'entrepreneur, qui doit indemniser le maître aux conditions et dans les limites de l'art. 97 al. 1 ou de l'art. 101 CO (ibid, n. 740 p. 220). Est défectueux le terrain qui n'est pas approprié à une exécution de l'ouvrage exempte de défauts (ibid., n. 1981, p. 544).

**4.1.2** Dans le domaine de la construction, les conditions générales préparées par la Société suisse des ingénieurs et architectes (SIA) ont en pratique une importance considérable. A condition que le contrat les intègre, tous les articles de ces règlements constituent des conditions générales applicables au contrat, puisqu'ils en décrivent le contenu en détail. Les normes SIA n'ayant valeur ni de loi, ni de coutume, ni de faits notoires, l'autorité ne peut les appliquer d'office. Ce sont des règles de droit conventionnelles et il appartient à celui qui les invoque de les alléguer et de les prouver. A défaut, seules les dispositions légales sont applicables ; sauf si le contenu de la norme SIA ressort des constatations de l'expert ou que ce dernier s'y réfère pour la résolution d'une question technique (CCiv 8 septembre 2010/121 c. II.f et les réf. citées ; ATF 118 II 295 c. 2, JT 1993 I 400 ; Tercier/Favre, Les contrats spéciaux, 4<sup>e</sup> éd., Zurich 2009, n. 4192, nn. 5347 ss).

En vertu de l'art. 25 de la norme SIA 118 (édition 1973/1991), sous le titre : « Devoirs d'avis de l'entrepreneur », lorsque le maître confie la surveillance de l'exécution à une direction des travaux, l'entrepreneur n'est pas libéré du devoir d'aviser sans délai (art. 365 al. 3 CO) la direction des travaux de toute circonstance qui pourrait compromettre l'exécution de l'ouvrage dans les délais et selon les formes prévues. Celui qui néglige ce devoir doit personnellement supporter les conséquences qui en découlent, à moins qu'il ne s'agisse de circonstances dont il est prouvé que la direction des travaux pouvait avoir eu connaissance, même sans avis (al. 1). Les avis doivent être donnés par écrit ; s'ils sont donnés oralement, ils doivent être consignés dans un procès-verbal (al. 2). L'entrepreneur n'est tenu de vérifier les plans qui lui ont été remis ou d'examiner le terrain à l'emplacement de l'ouvrage que dans les cas suivants : si le maître n'est pas représenté par une direction des travaux, s'il n'est pas lui-même qualifié ou s'il n'a pas eu recours à une personne qualifiée. Toutefois, l'entrepreneur qui constate, en exécutant le travail, des erreurs ou d'autres défauts doit en donner immédiatement avis conformément aux al. 1 et 2 en rendant la direction des travaux attentive aux conséquences pouvant en résulter (avis formel) (al. 3). Le même devoir incombe à l'entrepreneur qui, lors de l'exécution, constate ou devrait constater que les instructions reçues de la direction des travaux sont erronées ou qu'elles lui imposent des responsabilités qu'il estime ne pas pouvoir assumer (par ex. par la mise en danger de tiers) (al. 4).

En l'espèce, il n'est pas contesté que les parties ont conclu un contrat d'entreprise, qui renvoie notamment à la norme SIA 118. De plus, l'expert mandaté se réfère expressément à l'art. 25 de ladite norme, de sorte que cette disposition s'applique, contrairement à ce qui a été retenu dans le jugement attaqué.

## **4.2**

**4.2.1** Le 7 décembre 2006, les appelants ont conclu, devant notaire, une vente à terme conditionnelle. Cet acte prévoit, à son chiffre 2, que l'acquéreur a été informé par les soins du notaire du fait que la parcelle vendue se trouvait partiellement en zone rouge, partiellement en zone

bleue de la carte provisoire des dangers établie par la Commune d' [...] ainsi que des conséquences de ce classement quant aux possibilités de construction de la parcelle vendue. Le 17 mai 2007, les parties ont conclu un contrat d'entreprise générale dont le prix, par 2'350'000 fr., comprend notamment les honoraires d'architecte et d'ingénieur. Ce prix était soumis à des modalités de paiement, notamment le versement de 50'000 fr. à la signature du contrat, puis de 50'000 fr. au 31 janvier 2008.

L'architecte, mandaté par l'intimée pour l'élaboration des plans, a dû modifier deux fois les plans signés par les parties pour des questions d'adéquation aux exigences de distance aux limites autorisées dans la zone et en raison de la volonté des appelants de faire baisser le prix de construction en réduisant la taille de l'immeuble. Durant la deuxième mise à l'enquête publique, des prescriptions cantonales sur les dangers naturels sont entrées en vigueur, classant désormais la parcelle des appelants en zone rouge, et ont amené la Municipalité d' [...] à refuser une seconde fois, le 6 juillet 2010, la délivrance aux appelants d'un permis de construire pour l'ouvrage envisagé.

**4.2.2** Les appelants, tant lors de l'achat de leur parcelle que lors de la conclusion du contrat d'entreprise, connaissaient le classement de leur terrain en zone bleue et rouge et, par conséquent, les éventuels risques quant à la construction de leur immeuble de sorte que l'intimée n'avait pas à informer ses clients de ces circonstances déjà connues. En effet, selon le site de l'Office fédéral de l'environnement ([www.bafu.admin.ch/naturgefahren/](http://www.bafu.admin.ch/naturgefahren/)), la carte des dangers visualise les zones de dangers et sert plus particulièrement à la détermination desdites zones dans l'aménagement du territoire. Les niveaux de danger sont représentés en couleur (rouge, bleu, jaune, hachuré jaune et blanc, blanc) :

« Rouge : danger élevé

- Des personnes sont en danger tant dans les bâtiments qu'en dehors.
- Il faut s'attendre à la destruction soudaine de bâtiments.

Ne pas. affecter comme nouvelle zone à bâtir, ne permettre ni construction ni agrandissement de bâtiments ou installations.

Bleu : danger moyen

- Peu de danger pour les personnes à l'intérieur des bâtiments, mais le danger est effectif en dehors.
- Il faut s'attendre à des dommages aux bâtiments mais; si certaines conditions ont été respectées lors de la construction, pas à la destruction soudaine de bâtiments.

Délimiter comme nouvelle zone à bâtir uniquement après pesée des intérêts, délivrer des permis de construire uniquement si assortis de conditions (p. ex. renforcer les murs côté montagne contre les avalanches). »

A l'époque du dépôt des deux requêtes successives de permis de construire, la parcelle des appelants était située dans une zone qui n'excluait pas la délivrance de tout permis. Ainsi lors de la publication de la carte définitive des dangers et du passage de la parcelle des appelants en zone rouge inconstructible, l'intimée avait déjà effectué un certain travail, consistant en l'établissement de plans et le dépôt de deux requêtes de permis de construire, selon les montants indiqués ci-dessus par l'expert.

Par ailleurs, on ne saurait reprocher à l'intimée de ne pas s'être renseignée plus avant sur la nature et l'état de la parcelle des appelants lors de la conclusion du contrat d'entreprise. En effet, à cette date, la construction n'était pas exclue au regard de l'affectation de la parcelle, son passage en zone rouge étant intervenu après le dépôt des requêtes de permis, soit à la suite de la publication de la carte définitive des dangers le 26 novembre 2007. L'architecte, lors de son audition, a d'ailleurs déclaré qu'il avait tenu compte, au moment du dépôt de la requête du permis de construire, du fait que le haut de la parcelle était en zone rouge, à savoir inconstructible ; de plus, il avait construit l'année précédente un chalet sur la parcelle attenante à celle des époux A.H.\_\_\_\_\_. L'architecte a également relevé que lors de la première mise à l'enquête en mai 2007, la commune n'avait fait aucune mention d'une

quelconque inconstructibilité, qu'il en avait été de même lors de la seconde mise à l'enquête en août 2007 et que ce n'était qu'à la fin novembre 2007 qu'elle avait parlé de cet état de fait pour la première fois. Enfin, on peut encore relever que, dans son courrier du 23 septembre 2008, le bureau [...] SA a confirmé, en se fondant sur ses expériences géotechniques locales et les conditions géotechniques précaires similaires, que le projet de construction des appelants pouvait être réalisé quand bien même la parcelle était passée de zone bleue en zone rouge.

Sur le vu de ce qui précède, on ne saurait reprocher une violation de son obligation d'informer par l'intimée, si bien que le grief des appelants doit également être rejeté sur ce point.

**5.** En conclusion, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'467 fr. (art. 62 al. 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux.

Les appelants verseront à l'intimée des dépens de deuxième instance, fixés d'office (art. 105 al. 1 CPC), conformément au tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 (TDC ; RSV 270.11.6). En règle générale, la partie qui succombe est tenue de rembourser à la partie qui a obtenu gain de cause tous les frais nécessaires causés par le litige (art. 3 al. 1 TDC). Compte tenu des difficultés de la cause, de l'ampleur du travail et du temps consacré par l'avocat (art. 3 al. 2 TDC), les dépens peuvent en l'espèce être fixés à 2'500 fr. (art. 7 TDC).

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
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 1'467 fr. (mille quatre cent soixante-sept francs), sont mis à la charge des appelants, solidairement entre eux.
- IV.** Les appelants A.H. \_\_\_\_\_ et B.H. \_\_\_\_\_ doivent verser à l'intimée W. \_\_\_\_\_ la somme de 2'500 fr. (deux mille cinq cents francs) à titre de dépens.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 3 octobre 2014

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Olivier Couchepin (pour A.H. \_\_\_\_\_ et B.H. \_\_\_\_\_),
- Me Dan Bally (pour W. \_\_\_\_\_).

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), 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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Présidente du Tribunal civil d'arrondissement de l'Est vaudois.

Le greffier :