

COUR CIVILE

Séance du 10 juin 2014

Présidence de M. HACK, président

Juges : Mmes Carlsson et Byrde

Greffière : MmeEsteve

Cause pendante entre :

A.G. _____

B.G. _____

(Me D. Bettems)

et

P. _____

- Du même jour -

Délibérant immédiatement à huis clos, la Cour civile considère :

En fait :

1. Les demandeurs A.G._____ et B.G._____ sont copropriétaires, chacun pour une demie, de la parcelle [...], folio [...], du Registre foncier du district de [...], sise [...]. Cette parcelle, d'une surface de 60 m² (y compris une place-jardin de 7 m²), estimée fiscalement à 800'000 fr. le 11 juin 2001, est intéressée comme fonds servant et comme fonds dominant à diverses servitudes datant du 22 février 1893. Sur dite parcelle, se trouve un petit bâtiment inscrit dans la trame médiévale de la ville, contigu à d'autres immeubles mitoyens et noté III au recensement architectural. Il comporte quatre niveaux sur rez, combles et surcombles - occupés par un magasin au rez-de-chaussée et des appartements dans les étages - sous un toit à deux pans irréguliers. En aval, l'immeuble presque adjacent est percé d'un passage permettant aux piétons (et très éventuellement aux deux-roues) de rejoindre la rue [...] par le passage [...] et inversement. L'accès à l'immeuble des demandeurs est compliqué par la réglementation d'une zone piétonne, marchande et réservée certains jours au marché.

Le défendeur P._____ est architecte EPFL de formation et membre de la SIA (Société suisse des ingénieurs et des architectes). C'est un homme érudit, réputé pour sa connaissance des bâtiments anciens. Il est spécialisé en matière de transformation; à cet égard, il a notamment œuvré sur le [...], ou [...]. Il est parfois appelé à rendre des expertises pour les tribunaux.

2. La demanderesse et ses sœurs [...] et [...], nées [...], sont issues d'une famille de bijoutiers par leur mère et de commerçants en

vêtements par leur père. La demanderesse était vendeuse dans la boutique de vêtements de son père, dans l'immeuble susmentionné. Pour la période du 1^{er} janvier au 30 septembre 1999, ce commerce a réalisé un résultat professionnel négatif de 95'970 fr. 08. Pour celle du 1^{er} octobre 1999 au 30 juin 2000, le résultat professionnel s'élevait à -4'415 fr. 30, après dissolution d'une réserve sur stock de 110'000 francs.

3. Le 6 avril 1998, la demanderesse et ses sœurs ont reçu en donation de leur mère, qui s'était réservé un droit d'usufruit, la parcelle [...] du cadastre de [...].

Le 12 octobre 2000, les demandeurs ont racheté la part des deux sœurs de la demanderesse ainsi que l'usufruit que s'était réservé la donatrice, avec pour objectif de rénover le bâtiment. Cet immeuble n'avait pas été entretenu depuis des décennies et se trouvait alors dans un état de détérioration avancé. Le but des demandeurs était de financer les travaux par une augmentation correspondante de l'état locatif, impératif limitant forcément le budget de la transformation.

4. Le 19 décembre 2000, les demandeurs ont conclu un contrat de bail avec [...], commençant le 1^{er} décembre 2000 et se terminant le 30 juin 2011, portant sur une surface approximative de 100 m² située au rez et au premier étage du bâtiment susmentionné, pour un loyer mensuel de 7'000 fr., soit 84'000 fr. par année. Ce contrat prévoyait, en particulier, que les locaux étaient loués murs nus, les éventuels travaux de réfection ou rénovation étant à la charge du locataire. [...] a exploité en ces lieux un commerce à l'enseigne de [...].

5. Le 2 février 2002, le défendeur a établi un devis pour la rénovation de l'immeuble propriété des demandeurs, d'un total estimatif de 700'000 fr. plus ou moins dix pourcent, en précisant que la suppression

de l'aménagement des surcombles permettrait une économie d'environ 80'000 francs. Les demandeurs se sont adressés à lui, car il avait la réputation de bien maîtriser la transformation des bâtiments anciens.

Dès le départ, le demandeur a soumis les plans de configuration des logements, un descriptif des travaux et un budget général à la société [...], en lui demandant de fixer les loyers. Les montants proposés se situaient dans la fourchette supérieure des coûts usuels.

Au mois de mars 2003, le défendeur a relevé l'état existant du bâtiment propriété des demandeurs; les étages nécessitaient des travaux de transformation importants. Le défendeur savait, en particulier, que les accès à l'immeuble étaient difficiles, que les travaux se dérouleraient alors que le rez-de-chaussée était occupé, que la transformation des étages impliquait des interventions lourdes et enfin, que des surprises étaient toujours possibles.

Le 16 juin 2003, le défendeur a établi un projet de transformation.

Le 1^{er} juillet 2003, les parties ont signé un contrat d'architecte ayant pour bases le règlement SIA 102 concernant les prestations et honoraires des architectes, les normes SIA et les recommandations de la KBOB relatives aux honoraires pour l'année 2003. Sa teneur est notamment la suivante :

"3. Etendue du mandat

A.

Relevé du bâtiment et dessin du relevé

B.

Prestations ordinaires à 100 % des phases :

3. Etude du projet

4. Appel d'offres

5. Réalisation.

(...)

4. Pouvoir de représentation

L'architecte est autorisé à passer commande de travaux et fournitures jusqu'à concurrence de **5'000 francs** par commande.

Le mandant doit en être informé aussi rapidement que possible.

5. Honoraires

(...)

A.

Relevé du bâtiment

89 heures de dessinateur à 85 fr. 7'565 francs

TVA 7,6 % 575 francs

Total 8'140 francs

8'000 francs

2 % d'escompte pour paiement à 10 jours.

B.

Prestations ordinaires

Montant présumé de l'opération 675'000 francs ttc

Montant d'ouvrage déterminant 500'000 francs

Bases du calcul des honoraires

Taux 18.5 %

Catégories IV et V 1

Degré de complexité 1

Majoration pour transformation 15 %

500'000 francs x 18.5% x 1 x 1 x 1.15 106'375 francs

% payés par les études préliminaires - 3'600 francs

soit 102'775 francs

Total des honoraires TVA incluse 110'585 francs

110'000 francs

2 % d'escompte pour paiement à 10 jours.

Des études de variantes ou de modifications jusqu'à +10 % du montant des honoraires n'entraîneront pas de majoration de coût. Au-delà elles seront facturées aux prix horaires de la KBOB.

6. Frais

Les frais inhérents à l'étude et au chantier seront facturés au prix coûtant, selon justificatifs.

L'estimation des frais est d'environ **8'000 francs**".

Ce contrat ne prévoyait pas de limitation de variation des coûts. Par ailleurs, il n'est pas établi qu'une limitation des coûts de construction aurait, à proprement parler, été signifiée au défendeur.

6. Le 1^{er} décembre 2003, le défendeur a annoncé aux demandeurs une forte augmentation du coût prévisible de l'ouvrage, qui, de 675'000 fr., passait à 900'000 francs. Il a été invité à revoir son devis.

Le 13 janvier 2004, le défendeur a établi un nouveau devis d'un total général de 880'000 fr., soit 20'000 fr. de moins que le devis du 1^{er} décembre 2003.

Les demandeurs ont dû chercher un financement extérieur.

Dans une convention fiduciaire conclue entre les demandeurs et l'UBS le 2 mars 2004, il était indiqué un prix de revient global de la construction de 900'000 francs.

Par courrier du 2 mars 2004, le demandeur a notamment adressé les lignes suivantes au défendeur :

"Cher [...],

J'ai le plaisir de t'informer que nous avons enfin résolu le problème du financement concernant l'augmentation inattendue de plus de 25% du budget initial que tu avais présenté. Je t'invite ainsi à passer à l'étape suivante du projet.

Afin d'éviter toute nouvelle surprise, financière ou de procédure, je te prie de faire le nécessaire concernant tous les points annexes au projet tels que voisins, locataire, assurances, etc., parallèlement aux tâches techniques.

D'avance, je te remercie et dans l'attente de tes nouvelles, je t'adresse, cher [...], mes meilleures salutations."

Selon le "planning des travaux" du 27 avril 2004, les travaux ont débuté le 29 mars 2004 et devaient s'achever à fin novembre/début décembre 2004.

Le rez-de-chaussée avait été préalablement transformé par [...] en vue de l'exploitation du magasin [...], si bien que cet aménagement devait être préservé. Il a ainsi fallu rénover au-dessus, comme suspendu dans le vide, sans traverser le rez-de-chaussée, ceci sans compter des surprises de taille, comme la découverte de murs mitoyens en colombage. S'agissant de la charpente, les témoins [...] et [...] ont déclaré qu'elle n'était pas visible avant la dépose des faux plafonds; ces déclarations étant toutefois contredites par l'expertise judiciaire (cf. ch. 13a ci-dessous), elles ne seront pas retenues.

Le 27 avril 2004, les demandeurs ont établi une "liste de suggestions et précautions" dont la teneur est la suivante :

"Grattoir entrée
Paillason escalier
Couvrir sol entrée
Armoires murales chambre à coucher
Armoire à balais cuisine
Granit entrée extérieur
Couleur extérieure rouge
Bois rouge ou bleu
Interphone sans code
Cloisons 2 côtés entrée extérieure
Compteurs indépendants
Pompe et alarme
Lavabo magasin + tuyau vers la source
Fenêtres avec carreaux intérieurs
Tringles fixes pour rideaux
Extincteur par étage
Local cave dans escalier ou palier
Local pour nettoyeur
Porte entrée en verre avec garniture en métal amovible pour
nettoyage
Porte sécurisée
Tuyauterie double pour chauffage
Poutres apparentes
Pare-neige et treillis pour tuiles
Pigeons
Poubelles et containers
Système de paiement buanderie à cartes ?
Chenaux et bordures de toit pigeons
Le 1650
Attention chenaux voisins
Boîtes aux lettres att. pigeons".

Dès le 29 avril 2004 en tout cas, des bons de paiement avaient été signés, non seulement par l'architecte, mais également par le maître de l'ouvrage. Au demeurant, sans la signature du maître de l'ouvrage, la banque n'aurait pas honoré les paiements requis pour les factures des maîtres d'état.

Les 13 et 29 avril 2004, le défendeur a adressé deux courriers aux demandeurs concernant les plus-values. Les demandeurs ont également été destinataires d'une note du 5 mai 2004.

7. Par lettre du 1^{er} mai 2004, le demandeur a indiqué au défendeur les montants comptabilisés sur le compte de crédit de construction depuis le 8 juillet 2002, dont notamment des factures et honoraires de notaires et d'avocats.

Par courrier du 3 juin 2004, [...] SA a informé le défendeur que le deuxième étage de l'immeuble propriété des demandeurs devait être équipé en appartement et non en bureau. Elle lui a en outre communiqué les montants des loyers mensuels de 1'400 fr., plus 90 fr. de charges, pour les appartements de deux pièces sis au deuxième, troisième et quatrième étage et de 2'000 fr., plus 150 fr. de charges, pour le duplex de trois pièces du cinquième étage.

Ultérieurement, le défendeur a établi une "adaptation du devis liée au mauvais état de l'immeuble" d'un total de 1'100'000 fr., non compris la protection anti-pigeons, les extincteurs, le granit de l'entrée ouest, une cloison à droite de l'entrée, une pompe et une alarme dans le local technique, les tringles pour rideaux, les compteurs indépendants et la tuyauterie double pour le chauffage. A ce moment-là, l'escalier de l'immeuble était démonté.

Le demandeur a rencontré le défendeur à la mi-août 2004. A cette occasion, ce dernier lui a remis un devis corrigé daté du 12 août 2004, dans lequel le coût total augmentait encore, puisqu'il passait à 1'200'000 fr., après avoir intégré la contre-valeur des postes non compris dans le devis précédent ainsi que des travaux d'ingénieurs par 17'200 fr., d'autres travaux et fournitures non devisés précédemment par 60'000 fr. et une réserve de 22'800 francs.

A la même date, le défendeur a encore établi un document concernant le calcul de l'adaptation des honoraires d'architecte, qui, arrêtés à 110'000 fr. sur la base d'un coût de construction de 675'000 fr., passaient à 175'000 fr. en tenant compte d'un coût de construction de 1'200'000 francs.

Cette évolution du prix a été difficile à admettre pour les demandeurs, ces derniers pensant, à chaque palier, qu'il s'agissait du dernier. En s'adressant à un spécialiste, les demandeurs pensaient en effet être à l'abri de toute surprise, en particulier financière. Ils ont malheureusement dû déchanter. D'ailleurs, le défendeur avait également rencontré un problème de dépassement substantiel sur le chantier du [...].

8. Le 18 août 2004, le défendeur a fait parvenir aux demandeurs, pour signature en cas d'accord, une série de contrats qu'il avait établis dans le courant du mois de mai précédent. Ces contrats précisait tous que les travaux avaient commencé "le 29 mars 2004 et devraient durer huit mois". Aucun de ces contrats ne pouvait être signé par le défendeur seul, à l'exception de ceux relatifs aux travaux d'étanchéité, de protection solaire et de nettoyage. Le total des sommes contractuelles évoquées par cet envoi se monte à 581'340 fr., selon le décompte ci-après :

- maçonnerie, démolition, béton armé :	Fr.	145'300.-
- échafaudages :		9'900.-
- charpente :		111'400.-
- fenêtres en matière synthétique :		12'600.-
- ferblanterie, couverture :		31'700.-
- étanchéité :		3'500.-
- protections solaires :		1'440.-
- électricité :		29'900.-
- sanitaire :		46'600.-
- plâtrerie :		56'500.-
- serrurerie :		29'600.-
- menuiserie :		27'100.-
- chapes :		7'500.-
- revêtements synthétiques :		9'100.-
- parquets :		20'400.-
- peinture :		36'800.-
- nettoyages :		2'000.-

Le 30 août 2004, le défendeur a établi une nouvelle "adaptation du devis" d'un total de 1'200'000 francs.

Les demandeurs ont alors stoppé les travaux tant que le problème de leur coût n'était pas réglé. Le chantier s'est ainsi poursuivi au ralenti, les entreprises étant invitées à terminer les travaux qui ne pouvaient être interrompus.

Le 31 août 2004, le défendeur a envoyé aux demandeurs deux fax, dans lesquels il insistait pour que soit prise rapidement une décision au sujet de l'escalier intérieur.

Afin d'avoir un avis extérieur, les demandeurs ont sollicité le bureau d'architectes [...], à Lausanne, aux fins d'évaluer les prestations du défendeur et de calculer le coût de ses honoraires. Dans un rapport du 1^{er} octobre 2004, ce bureau, soit pour lui [...], a évalué le montant des engagements au 1^{er} septembre 2004 à 400'000 fr. TTC environ. Il a relevé, en particulier, que le devis initial était nettement sous-évalué et que des descriptifs de soumission comportaient des imprécisions et omissions; de ce fait, l'architecte avait été contraint d'accepter une quantité importante de travaux exécutés en régie et avait outrepassé son pouvoir de décision en commandant des travaux complémentaires pour combler les manques nécessaires à une exécution correcte des travaux. [...] a évalué le montant de l'opération, sans les frais de financement, à un montant compris entre 1'000'000 fr. et 1'100'000 fr. net TTC et a suggéré aux demandeurs d'exiger du défendeur un travail important de rétablissement de la situation financière, solution devant permettre d'atteindre le montant cible maximum, ainsi qu'un contrôle systématique et régulier des coûts.

Les bons de paiement 001 à 040 établis du 29 avril au 6 octobre 2004 portent sur une somme totale de 311'353 fr. 25.

Par lettre du 12 octobre 2004, le conseil des demandeurs a adressé au défendeur copie du rapport du 6 octobre 2004 du bureau [...] au titre d'avis de défaut. Le défendeur lui a répondu par un courrier du 13

octobre 2004, dans lequel il a contesté sa responsabilité et invité le prénommé à faire reprendre les travaux au plus vite.

Par lettre de leur conseil du 19 octobre 2004, les demandeurs ont résilié avec effet immédiat le contrat conclu avec le défendeur le 1^{er} juillet 2003. A ce moment-là, le gros de l'ossature de la toiture, difficile à acheminer et à réaliser, était fait et la majeure partie du gros œuvre était réalisée.

Par lettre du 11 novembre 2004, le conseil des demandeurs a écrit au défendeur qu'après vérification, il apparaissait que le dossier qu'il lui avait transmis n'était pas complet.

Un document intitulé "contrôle du coût" établi par le défendeur le 15 novembre 2004 laisse apparaître, pour un devis de 880'000 fr. et des contrats prévus pour 854'195 fr., des paiements engagés à concurrence de 347'820 fr. 50.

9. Le 9 novembre 2004, les demandeurs ont mandaté l'architecte [...], à Lausanne, pour terminer les travaux. Celui-ci a repris le chantier le 17 novembre 2004 et a dirigé les travaux jusqu'au mois de mai 2005, date à laquelle il a dû être hospitalisé en raison d'un problème de santé. Les demandeurs ont alors mandaté [...]. La direction des travaux [...], qui appartient à la société [...], a repris les travaux au pied levé le 25 mai 2005 - après un arrêt du chantier de deux à trois mois - et les a terminés à la fin du mois de janvier 2006.

Le 17 août 2006, un document intitulé "liste des travaux non pris en considération dans offre et devis de base de l'architecte et lacunes constatées" a été établi.

Le décompte final de l'ouvrage a été établi par [...], avec la collaboration de [...]. En définitive, l'exécution de l'ouvrage a coûté 1'599'339 fr. 10, soit 719'339 fr. 10 de plus que ce qui avait été devisé par le défendeur au mois de janvier 2004.

Il n'est pas établi que les demandeurs ou les architectes [...] et [...] auraient informé le défendeur, même après coup, qu'ils refusaient d'admettre une plus value objective d'un montant au moins équivalent pour les travaux.

Les demandeurs allèguent qu'ils n'auraient jamais entrepris les travaux devisés par le défendeur, s'ils avaient su que leur coût rendrait l'immeuble déficitaire. Les témoins entendus n'ont pas confirmé cet allégué. Les témoins [...] et [...] ont répondu qu'ils "pensaient" ou imaginaient que tel était le cas. Ils ignoraient si l'immeuble était déficitaire. Le témoin [...] a indiqué que connaissant le demandeur, celui-ci ne se serait jamais engagé pour le coût final. Il ignorait également si l'immeuble était déficitaire. On reviendra sur ces points dans le droit.

Une mise en demeure de payer la somme de 799'339 fr. 10 a été adressée au défendeur par le conseil des demandeurs le 14 novembre 2006. Le défendeur n'y a pas donné suite.

Par lettre du 29 novembre 2006, le défendeur a réclamé paiement de ses honoraires et frais à hauteur de 80'000 francs. Il n'est pas établi que les demandeurs auraient payé ce montant.

10. Depuis la fin des travaux à tout le moins, le revenu locatif brut de l'immeuble propriété des demandeurs n'a pas été inférieur à 13'900 fr. par mois, respectivement 166'800 fr. par an.

Selon l'état locatif au 31 décembre 2006, les locataires des étages supérieurs sont entrés aux dates suivantes, avec les loyers ci-après :

<u>Etage</u>	<u>Locataire</u>	<u>Entrée</u>	<u>Loyer net</u>
- premier	[...]	01.12.2001	1'400 fr.
- deuxième	[...]	01.01.2006	1'400 fr.
- troisième	[...]	01.01.2006	1'400 fr.
- quatrième	[...]	01.02.2006	2'050 fr.

Ces loyers tiennent compte d'un prix au mètre carré de 373 fr. 33 pour les appartements du premier au troisième étage et de 361 fr. 76 pour celui du quatrième, d'un taux hypothécaire de 3 % l'an et d'un indice des prix à la consommation oscillant entre 100.30 et 105.20. A cette même date, le rendement annuel net de l'immeuble était de 159'000 francs.

Pour les appartements sis au premier, deuxième et troisième étage, l'état locatif était le même au 31 décembre 2007 qu'au 31 décembre 2006. Il n'y avait aucun objet vacant. Le prix au mètre carré est évidemment resté le même pour ces trois appartements, mais a en revanche été abaissé à 335 fr. 29 pour celui du quatrième étage. Le loyer net de cet appartement, donné en location à [...] depuis le 1^{er} mai 2007, a ainsi été abaissé à 1'900 francs. Le rendement annuel net de l'immeuble s'élevait, à cette date, à 161'820 francs.

Au 1^{er} janvier 2009, le bâtiment propriété des demandeurs avait un rendement annuel net de 161'820 francs. Au 1^{er} janvier 2010, ce rendement s'élevait à 169'116 francs.

Depuis le 1^{er} octobre 2010, les locaux précédemment occupés par [...] ont été loués à [...] pour un loyer annuel net de 91'524 fr., soit 7'627 fr. par mois.

L'état locatif annuel net s'élevait, au 17 décembre 2010, à 169'596 fr., soit 177'516 fr. brut, laissant apparaître des prix au mètre carré supérieurs à ceux figurant dans l'état locatif au 31 décembre 2006.

11. Par demande adressée à la Cour civile le 18 juillet 2007, les demandeurs ont conclu à ce que le défendeur soit reconnu leur débiteur et leur doive prompt paiement de la somme de 799'339 fr. 10, plus intérêt à 5 % l'an dès le 14 novembre 2006.

Par lettre du 26 octobre 2007, l'assurance responsabilité civile du défendeur lui a indiqué que selon l'art. 5.2 des conditions générales complémentaires, les prétentions résultant d'un dépassement de devis étaient exclues de la couverture d'assurance, si bien que la couverture n'était pas donnée pour ce litige.

Le défendeur a soulevé le déclinatoire par requête du 1^{er} novembre 2007, en invoquant la clause d'arbitrage contenue à l'art. 9 du contrat d'architecte signé par les parties.

Par lettre du 10 mars 2008, le juge instructeur de la Cour civile a pris acte, pour valoir jugement, de la déclaration de passé-expédient des demandeurs sur la requête en déclinatoire déposée par le défendeur.

Les parties ont procédé devant le tribunal arbitral composé du juge cantonal [...], surarbitre, et des arbitres [...], avocat, et [...], architecte.

L'échange d'écritures terminé, les parties ont comparu à l'audience préliminaire qui s'est tenue le 11 mars 2009.

La conciliation a été tentée, en vain. Le tribunal arbitral a rendu son ordonnance sur preuves le 27 mars 2009. Pour la suite de la procédure, il a sollicité de chacune des parties une avance de frais complémentaire de 25'000 fr. à verser d'ici au 15 mai 2009. L'expert architecte pressenti a estimé à 15'000 fr. le montant prévisible de ses honoraires, montant réparti à raison de 11'250 fr. pour les demandeurs et de 3'750 fr. pour le défendeur.

Aucune des parties ne s'étant acquittée des avances sollicitées, le tribunal arbitral a constaté que les parties ne pouvaient plus faire valoir aucun droit l'une contre l'autre sur la base de la clause compromissoire du 1^{er} juillet 2003 et rayé la cause du rôle par ordonnance du 10 novembre 2009.

Postérieurement à cette ordonnance, les parties ont eu des contacts hors la présence de leurs avocats.

12. Par lettre du 18 janvier 2010, le défendeur a notamment écrit au demandeur qu'en cas de reprise d'une procédure, ses revendications ne devraient pas être inférieures à 950'000 fr., frais de préparation, de justice et d'avocats inclus.

13. Une expertise architecturale et une expertise immobilière ont été ordonnées en cours d'instance. L'expert architecte [...] a déposé un rapport du 5 mars 2012 et un rapport complémentaire du 4 janvier 2013. L'expert immobilier [...] a déposé un rapport du 11 mai 2012 et un rapport complémentaire du 19 novembre 2012.

a) Dans son rapport, l'expert [...] expose que le premier contact entre les parties au présent procès a eu lieu le 26 janvier 2001. Avant le début du chantier, au mois de mars 2004, le défendeur a reçu plusieurs montants pour diverses études préliminaires. Il a ainsi eu tout le loisir d'étudier l'affaire dans le détail – ce qu'il a fait au vu des honoraires facturés et encaissés – et ne pouvait dès lors pas ignorer que son devis n'était pas en corrélation avec les travaux qu'il y avait lieu d'effectuer pour cet immeuble délabré.

De l'avis de l'expert, les calculs établis par [...] et [...] sont exacts, étant relevé qu'entre la date de révocation du mandat du défendeur et la date du décompte final établi par les prénommés, le montant estimé des travaux sous l'égide de ces derniers est passé de

919'400 fr. à
 1'265'322 fr. 14, ce qui correspond à 37,67 % d'augmentation. Le coût final arrêté par ceux-ci correspond aux travaux devisés et planifiés par le défendeur, sous réserve des CFC 258-cuisine - que le demandeur avait devisé le 13 janvier 2004 à 44'000 fr. - et 281.7-revêtements de sols/parquet - qui n'ont pas été repris par le tandem [...] / [...] -, des nombreux travaux que [...] a eu à faire exécuter en régie, de la modification de la disposition des agencements de cuisine et de la disposition de la chaufferie et de la buanderie au dernier étage. Le "devis actualisé au 15 janvier 2008", établi par les architectes [...] et [...], a la teneur suivante :

Devis
 02.03.2005 Actualisé le 16 janvier 2008

CHF - NET TTC

CFC	TRAVAUX	ENTREPRISES	REMARQUES	TOTAL ESTIME	COUT 19 mai 06	COUT janv. 08
2	BATIMENT					
211	MAÇONNERIE, DEMOLITION			250'000.00	350'000.00	349'999.65
212.1	ECHAFAUDAGES			18'000.00	37'610.00	37'610.00
214	CHARPENTE, ESCALIERS BOIS			160'000.00	237'000.00	236'999.70
216	PIERRE NATURELLE			10'000.00	28'900.00	28'899.60
221.2	FENETRES PVC			16'000.00	16'015.00	16'015.29
222	FERBLANTERIE, COUVERTURE			39'000.00	48'600.00	48'600.00
227	PEINTURE, PLATRIERIE			119'100.00	149'000.00	150'391.95
228.3	TOILE DE TENTE			1'000.00	1'363.00	1'363.25
229	PROTECTION C/ PIGEONS			4'600.00	5'827.00	7'000.00
23	INST. ELECTRIQUES			30'000.00	42'000.00	42'000.25
24	CHAUFFAGE, VENTILATION			43'000.00	52'000.00	53'534.70
25	INST. SANITAIRES			64'000.00	77'000.00	79'000.45
258, 273	MENUISERIE ET CUISINE			73'000.00	88'700.00	89'499.65
259	EQUIP. BUANDERIE			4'700.00	4'955.30	4'955.30
272	SERRURERIE			29'500.00	29'000.00	28'000.00
272.1	BANQUETTES FENETRES EST			6'000.00	5'460.00	5'460.00
275	CYLINDRES			1'500.00	631.80	0.00
281	GALERIES A RIDEAUX			0.00	2'950.00	2'950.00
281	CHAPES FLOTTANTES			10'000.00	16'809.00	16'809.10
281.1	SOLS SANS JOINTS			0.00	5'500.00	9'663.10
281.2	REJET. SOLS			22'000.00	29'900.00	30'000.00
281.6	REJET. CARRELAGES ET FAIENC			15'000.00	13'000.00	13'000.00
287	NETTOYAGES			3'000.00	6'846.85	1'346.85
287	NETTOYAGES			0.00	0.00	5'500.00
	TRAVAUX DE FINITIONS			0.00	0.00	126.45
	TRAVAUX DE FINITIONS			0.00	0.00	86.10
	TRAVAUX DE FINITIONS			0.00	0.00	426.65
	TRAVAUX DE FINITIONS			0.00	0.00	279.80
	TRAVAUX DE FINITIONS			0.00	0.00	205.45
	TRAVAUX DE FINITIONS			0.00	0.00	998.00
	TRAVAUX DE FINITIONS			0.00	0.00	45.75
	TRAVAUX DE FINITIONS			0.00	0.00	231.95
	TRAVAUX DE FINITIONS			0.00	0.00	123.75
	TRAVAUX DE FINITIONS			0.00	0.00	4'200.00
	TRAVAUX DE FINITIONS			0.00	9'000.00	0.00
	Sous-total travaux			919'400.00	1'258'067.95	1'265'322.14

à 347'820 fr. 50. Dès lors, l'expert estime qu'à la fin du mois de juillet 2004, un montant d'au moins 200'000 fr. devait être engagé.

Selon l'expert, le défendeur avait la possibilité de savoir que son devis serait dépassé avant la fin du mois de juillet 2004. L'annonce faite à ce moment-là était ainsi tardive, l'architecte devant à tout moment s'assurer du consentement éclairé de son mandant.

S'agissant du rapport établi par [...] le 1^{er} octobre 2010, l'expert constate qu'il en ressort notamment que le devis initial était nettement sous-évalué et que la première adaptation du devis de base se composait d'éléments sous-évalués ou oubliés dans les soumissions, non prévus dans les soumissions, etc. Ce rapport fait ensuite état d'anomalies dans les soumissions de maçonnerie, échafaudages, charpente, électricité, chauffage, sanitaire, menuiserie et divers, son auteur concluant que le défendeur a établi des descriptifs de soumission comportant des imprécisions et omissions et qu'il a outrepassé son pouvoir de décision et procédé au contrôle des coûts sans en avoir la maîtrise. Selon l'expert, ces manquements sont avérés.

Le défendeur était conscient des difficultés relatives aux accès, à l'occupation commerciale du rez-de-chaussée durant les travaux, à la lourdeur des travaux à effectuer dans les étages et au fait que des surprises sont toujours possibles. Il aurait dû en tenir compte en établissant son plan financier.

L'expert estime que les plus-values importantes de l'entreprise de maçonnerie (100'000 fr.) et de l'entreprise de charpente (77'000 fr.) sont dues, pour beaucoup, à des surprises et à une grande quantité de travaux en régie. Ces montants ont servi, d'une part, à l'extraction en régie d'un coffre-fort des sous-sols, à la création en régie d'une fosse est pour accès aux fluides et à l'exécution en régie d'un nombre incalculable de petits travaux et d'autre part, à la protection anti-feu en Fermacell, à l'escalier du duplex, à l'escalier d'entrée jusqu'au premier étage et à l'exécution, en régie, d'une série importante de petits travaux. Sur les

deux montants précités, l'expert considère que 100'000 fr. au minimum ont pesé sur le coût final de l'ouvrage.

L'immeuble des demandeurs est haut, étroit, ancien, d'origine historique, en milieu urbain et mitoyen en aval et en amont. Il est implanté dans un terrain en pente dans une déclivité dégringolant du haut d'une rive. Ses accès sont limités et il n'avait plus été entretenu depuis bien longtemps. De l'avis de l'expert, si la rénovation du bâtiment n'a pas été aisée, elle n'en était pas pour autant exceptionnelle et est même courante dans tous les milieux urbains et historiques que l'on trouve en Suisse. Il s'agissait en fait de pouvoir travailler dans le calme, sans être stressé et pouvoir élaborer toutes les variantes tant techniques qu'architecturales possibles afin de garantir une exécution finale correspondant aux critères actuels en matière de logements urbains. En l'espèce, le défendeur n'a pas été poussé à la performance temporelle, si bien que l'on ne peut parler d'un défi architectural.

L'expert arrête les honoraires dus au défendeur à 76'876 fr. 60. Ce montant correspond à la moyenne des honoraires calculés selon les dépenses engagées sous sa direction (347'820 fr. 50), par 76'622 fr. 70, et selon le coût de construction de 880'000 fr. pour 57,5 % de prestations accomplies sous son égide, soit 77'130 fr. 50. Le défendeur ayant perçu une rémunération de 75'045 fr., l'impayé s'élève à 1'831 fr. 60.

L'expert relève encore qu'en tout début de chantier, le défendeur pouvait se rendre compte de l'état des planchers en solives bois ainsi que de celui de la charpente, sans devoir démonter des plafonds. Il pouvait en outre faire sonder les murs mitoyens car certaines pièces des colombages affleuraient au crépi et étaient mêmes visibles.

Pour un immeuble neuf, le gros-œuvre 1 correspond à 33,52 % de l'ensemble des coûts. Dans le cas d'espèce, il en représente le 49,65 %.

Dans son rapport complémentaire, l'expert architecte relève que plusieurs prestations non prévues dans le devis initial, soit la pierre naturelle, la protection contre les pigeons, les banquettes des fenêtres est, l'équipement de la buanderie et les galeries à rideaux, ont été décidées en fin de chantier. A l'exception de la pierre naturelle, qui est relative à la réhabilitation des pierres en molasse de l'immeuble, elles peuvent être considérées comme étant des plus-values apportées par les maîtres de l'ouvrage par rapport au devis de base. Le montant à considérer est de 20'365 fr. 30

Par rapport au devis de base, les sols synthétiques n'ont pas été exécutés, mais l'ont été différemment. Le devis du 13 janvier 2004 prévoyait, en matière de revêtements de sols et de carrelages, des travaux pour 41'430 francs. Le décompte final de [...] mentionne pour 52'663 fr. 10 de travaux exécutés, chapes non comprises.

Selon l'expert, le dépassement de devis net, c'est-à-dire hors modifications de commande et prestations non prévues à l'origine, est de 537'778 fr. 74 (569'377 fr. 14 - 20' 365 fr. - 52'663 fr. 10 - 41'430 fr.).

Il précise que plusieurs postes ont été oubliés dans le devis initial, savoir la pierre naturelle, la protection contre les pigeons, les banquettes des fenêtres est, l'équipement de la buanderie et les galeries à rideaux, pour un total de 49'264 fr. 90.

La fin du contrat avec le défendeur, intervenue le 15 novembre 2004, découle essentiellement des augmentations successives très importantes du devis initial. A ce moment, il n'était plus question de faire marche arrière, l'immeuble étant ouvert à tous vents. La vente aurait alors été plus favorable aux défendeurs, qui auraient de la sorte évité l'augmentation de 81,81 % du devis initial ainsi que le rendement locatif bien moins intéressant qu'initialement espéré.

Le montant des honoraires prévu était de 65'000 fr. au 2 février 2002. Le devis du 13 janvier 2004 prévoyait un total d'honoraires de 110'000 francs.

L'expert précise qu'il s'est toujours référé au devis du 13 janvier 2004, d'un total de 880'000 fr., qui avait été accepté par le maître de l'ouvrage. Il relève que les travaux qu'il eut fallu prendre d'emblée en considération ressortent en partie de la comparaison entre le devis susmentionné et celui établi par [...] pour les mêmes prestations, ce qui laisse apparaître un total non pris en considération de 421'958 fr. 60

Selon l'expert, si l'on considère que le contrat d'architecte établi par le défendeur prévoyait un délai de moins d'une année pour l'exécution totale des travaux, le fait d'attendre deux mois (correspondant au sixième du délai d'exécution de l'ouvrage achevé) pour chiffrer une augmentation de 25 % du devis accepté par le maître de l'ouvrage (de 880'000 fr. à 1'100'000 fr.) permet d'affirmer que l'annonce effectuée à la fin du mois de juillet 2004 était tardive.

L'expert relève finalement que dans son rapport principal, il n'aurait pas dû parler de "plus-values" pour la charpente et la maçonnerie, mais de coûts plus importants que prévus. Après contrôle pointé, les travaux en régie se sont élevés à 88'201 fr. 85 pour la maçonnerie et à 21'736 fr. 20 pour la charpente, soit 109'938 fr. 05 au total, montant remplaçant celui de 100'000 fr. indiqué dans le rapport du 5 mars 2012.

b) Selon l'expert immobilier, le coût final de l'opération est de 2'239'339 francs. En 2007, le revenu locatif était de 159'000 fr., soit une rentabilité brute de 6,63 %. Ce rendement est meilleur que le rendement théorique, qui s'élève à 6,35 %. En 2012, le revenu locatif était de 169'596 fr.; la rentabilité brute s'élevait ainsi à 7,07 %. Il n'était dès lors pas déraisonnable d'avoir effectué des travaux pour près de 1'600'000 fr., l'immeuble étant actuellement parfaitement rentable.

De l'avis de l'expert, au vu des travaux engagés dans le bâtiment, il est fort probable qu'il était auparavant difficile de rentabiliser les lieux et donc, que les travaux s'imposaient.

L'expert évalue le rendement des fonds propres des demandeurs à 5,72 %; il n'est ainsi pas insuffisant. Il arrête les valeurs de rendement à un montant évoluant entre 2'503'937 fr. et 3'111'853 fr. pour l'année 2012, et en conclut que la vente de l'immeuble permettrait aux demandeurs de récupérer leur investissement.

Dans son rapport complémentaire, l'expert immobilier relève que les travaux entrepris étaient nécessaires depuis fort longtemps et indispensables pour assurer sur le long terme le revenu locatif de la surface commerciale. Ils étaient également indispensables pour rentabiliser l'immeuble et mettre fin aux pertes. Les travaux ont notamment coûté plus cher en raison de la surface commerciale en activité; si les locaux avaient été vides, les travaux auraient pu se dérouler d'une autre manière et probablement meilleur marché. De l'avis de l'expert, les demandeurs n'ont essuyé aucune perte. Il est en effet erroné de considérer que les 1'600'000 fr. investis ne doivent se faire rentabiliser que par l'augmentation du revenu locatif de 75'000 fr., une partie des travaux touchant la structure de l'immeuble et son manque d'entretien. Les coûts doivent ainsi être répartis sur la totalité du revenu locatif du bâtiment.

Par exemple, en matière de hausse de loyer, ces travaux n'auraient pu être répercutés que dans une fourchette comprise entre 60 et 70 % sur des loyers existants. Le coût des travaux devant être rentabilisé par l'augmentation du revenu locatif de 75'000 fr. devrait ainsi être ramené à un montant compris entre 960'000 fr. et 1'200'000 fr., soit un rendement compris entre 7,8 % et 6,7 %.

Le même genre de calcul peut être fait en matière fiscale : en effet, une partie du coût de ces travaux peut être déduite de la déclaration annuelle au titre de frais d'entretien de l'immeuble, le solde étant

considéré comme une plus-value. En tenant compte d'une part entretien de l'ordre de 30 %, le coût à rentabiliser par les 75'000 fr. sera donc de 1'120'000 fr., soit un rendement de 6,7 %. La rentabilité des travaux est ainsi tout à fait admissible. En 2007, un rendement de 6,7 % à 7,8 % pouvait même être qualifié de bon. Actuellement, un tel rendement est excellent.

La valeur de rendement de l'immeuble avant rénovation peut être arrêtée à 918'032 francs. Après travaux, elle s'élève à 2'503'937 fr., soit une différence de 1'585'905 fr., laissant de quoi faire les travaux en question, qui étaient devisés à 880'000 francs. L'emprunt hypothécaire est sans influence sur la valeur de rendement, sa seule influence étant sur le rendement des fonds propres.

Les calculs effectués par l'expert tiennent compte d'un prix d'acquisition de 800'000 francs.

14. Par demande du 2 mars 2010, A.G._____ et B.G._____ ont pris contre P._____, avec suite de frais et dépens, la conclusion suivante :

"I. P._____ est le débiteur de A.G._____ et B.G._____, solidairement entre eux, et leur doit prompt paiement de la somme de Fr. 799'339.10 (sept cent nonante-neuf mille trois cent trente-neuf francs et dix centimes) plus intérêts à 5 % l'an dès le 14 novembre 2006."

Par réponse du 11 novembre 2010, le défendeur a conclu, sous suite de frais et dépens, à ce qu'il plaise à la Cour civile :

- "1. Rejeter intégralement les conclusions prises contre lui par B.G._____ et A.G._____.
2. Reconnaître B.G._____ et A.G._____ ses débiteurs, solidairement entre eux ou dans la mesure que justice dira, et qu'ils lui doivent prompt paiement de *Fr. 80'000.- (huitante mille francs)* avec intérêts à 5% l'an dès le 31 décembre 2006."

Par réplique du 27 décembre 2010, les demandeurs ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions reconventionnelles prises par le défendeur.

En droit:

I. **a)** A teneur de l'art. 404 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272), les procédures en cours à l'entrée en vigueur du CPC sont régies par l'ancien droit de procédure jusqu'à la clôture de l'instance. Cette règle vaut pour toutes les procédures en cours, quelle que soit leur nature (Tappy, *Le droit transitoire applicable lors de l'introduction de la nouvelle procédure civile unifiée*, in JT 2010 III 11, p. 19).

Aux termes de l'art. 166 CDPJ (Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010, RSV 211.02), les règles de compétences matérielles applicables avant l'entrée en vigueur du CDPJ demeurent applicables aux causes pendantes devant les autorités civiles ou administratives (Tappy, *op. cit.*, p. 14).

b) En l'espèce, la demande a été déposée le 2 mars 2010, soit avant l'entrée en vigueur du CPC. L'instance a ainsi été ouverte sous l'empire du CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966, RSV 270.11) et n'est pas close à ce jour. Il convient par conséquent d'appliquer à la présente cause le CPC-VD dans sa version au 31 décembre 2010. Les dispositions de la loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 (LOJV, RSV 173.01), dans leur teneur au 31 décembre 2010, sont également applicables.

II. Les demandeurs réclament au défendeur le paiement de 799'339 fr. 10 avec intérêt à 5 % l'an dès le 14 novembre 2006 à titre de réparation du dommage qu'ils soutiennent avoir subi ensuite du

dépassement du coût prévu de la rénovation de leur immeuble. Ils ne prétendent pas que les travaux ne vaudraient pas ce qu'ils ont coûté.

Le défendeur conclut à libération, faisant valoir que les demandeurs n'ont pas subi de dommage et que par ailleurs, au moment de la résiliation de son mandat, aucun dépassement du devis n'était concrétisé.

a) Le contrat d'architecte global est celui par lequel un architecte se charge au moins de l'établissement des plans (esquisses et projets de construction, plans d'exécution et de détail) et de la direction des travaux, avec ou sans l'adjudication de travaux. Depuis plusieurs années, la qualification de ce contrat est controversée; selon la jurisprudence, il s'agit d'un contrat mixte, qui relève, suivant les prestations, du mandat ou du contrat d'entreprise (TF 4A_53/2012 et 4A_55/2012 du 31 juillet 2012 c. 3.4 et les réf. cit.; CCIV 19 mai 2011/99 c. IV/ca et les réf. cit.; TF 4A_471/2010 du 2 décembre 2010 c. 4.3.2; TF 4A_252/2010 du 25 novembre 2010 c. 4.1; Chaix, Commentaire romand, 2^e éd., Code des obligations I, Bâle 2012, n. 29 ad art. 363 CO, qui retient, contrairement à l'opinion précédemment professée, la qualification de contrat mixte au contrat d'architecte global; Gauch, Der Werkvertrag, 5^e éd., Zurich 2011, nn. 57 ss; Tercier/Favre/Conus, Les contrats spéciaux, 4^e éd., Genève 2009, nn. 5356 ss).

b) En l'espèce, le contrat signé par les parties le 1^{er} juillet 2003 portait sur le relevé du bâtiment, le dessin du relevé, l'étude du projet, l'appel d'offres et la réalisation. Il peut ainsi être qualifié de contrat d'architecte global.

III. Dans le cadre d'un contrat d'architecte global, l'obligation d'évaluer avec diligence le coût des travaux est classée parmi les prestations relevant du mandat (art. 394 ss CO; ATF 134 III 361 c. 6.2.3 et 6.2.4; ATF 119 II 249 c. 3b,

JT 1994 I 303). En effet, l'architecte établit un devis pour les prestations fournies par des tiers entrepreneurs et ne peut dès lors garantir un résultat, l'exactitude du devis dépendant de la qualité des calculs et des travaux effectués par les divers intervenants (TF 4A_229/2012 du 19 juillet 2012 c. 9; CCIV 19 mai 2011/99 précité c. IV/ca; TF 4D_131/2009 du 16 décembre 2009 c. 3.3.2; Chaix, op. cit., n. 28 ad art. 363 CO; Müller, Contrats de droit suisse, Berne 2012, n. 1467; Tercier/Favre/Conus, op. cit., nn. 5357 et 5358; Pichonnaz, Le dépassement de devis dans le contrat d'architecte global, *in* DC 1/2006, p. 8).

Le mandataire est responsable envers le mandant de la bonne et fidèle exécution du mandat (art. 398 al. 2 CO [loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse [livre cinquième : droit des obligations], RS 220]). Sa responsabilité est soumise aux mêmes règles que celle du travailleur dans les rapports de travail (art. 398 al. 1 CO). L'art. 321e CO prévoit que le travailleur est responsable du dommage qu'il cause à l'employeur intentionnellement ou par négligence et détermine la mesure de la diligence requise. Le mandataire est tenu de réparer le dommage résultant d'une exécution imparfaite, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable (art. 97 al. 1 CO). La responsabilité de l'architecte suppose la réunion de quatre conditions qui sont cumulatives : une violation d'un devoir de diligence, une faute, un dommage et une relation de causalité (naturelle et adéquate) entre la violation fautive du devoir de diligence et le dommage survenu; il appartient au demandeur d'apporter la preuve des faits permettant de constater que chacune de ces conditions est remplie (art. 8 CC [Code civil du 10 décembre 1907, RS 210]), sauf pour la faute, qui est présumée (art. 97 al. 1 CO; TF 4A_737/2011 du 2 mai 2012 c. 2.3; TF 4A_266/2011 du 19 août 2011 c. 2.1.1; Werro, Commentaire romand, Code des obligations I, 2^e éd., Bâle 2012, nn. 37, 39 et 40 ad art. 398 CO; Tercier/Favre/Conus, op. cit., nn. 5196 ss).

IV. a) L'architecte a une obligation de diligence particulière; il est considéré comme "l'homme de confiance du maître", dont il doit sauvegarder les intérêts. Il doit user de la diligence commandée par les circonstances, en mettant en œuvre les connaissances professionnelles que l'on peut exiger de lui. Le degré de diligence qui incombe au mandataire ne peut être défini une fois pour toutes; il doit l'être en fonction de l'ensemble des circonstances. Le contenu de l'obligation de l'architecte est d'abord déterminé par le contrat. En l'absence de précisions à ce sujet, on appréciera les exigences en fonction des règles de l'art qui peuvent s'exprimer dans des normes et prescriptions conseillées par la pratique (CCIV 19 mai 2011/99 précité c. IVcb; Tercier/Favre/Conus, op. cit., nn. 5125, 5369 et 5370).

De l'obligation de diligence découle l'obligation d'information. Le mandataire doit tenir son mandat régulièrement au courant du développement du contrat et lui signaler, de manière complète, exacte et à temps, toutes circonstances importantes, notamment lorsqu'elles pourraient avoir une influence sur les instructions données. De même, il lui incombe de rendre le mandant attentif aux risques que comporte le service ou l'exécution du mandat (Werro, op. cit., nn. 13 et 16 ss ad art. 398 CO; Tercier/Favre/Conus, op. cit., n. 5146) et, dans l'hypothèse d'un contrat d'architecte, ce devoir d'information porte sur tous les faits qui peuvent avoir une importance sur le déroulement des travaux (TF 4C.54/2006 du 9 mai 2006 c. 2.2.1; CCIV 19 mai 2011/99 c. IV/ce; Tercier/Favre/Conus, op. cit., n. 5370).

Dans le cadre d'une exécution correcte du mandat qui lui est confié, l'architecte doit établir soigneusement l'estimation des coûts de construction, appelée devis, et vérifier que ces derniers correspondent à l'évaluation faite, surtout lorsque les travaux ont commencé; en cas de doute à ce sujet, il doit s'en ouvrir au maître de l'ouvrage. En effet, un comportement passif de l'architecte est de nature à aggraver le problème des coûts et à amener le maître de l'ouvrage à recourir à des dispositions dommageables, du moment que les risques portant sur les coûts ne sont

la plupart du temps pas reconnaissables pour le mandant sans une information idoine de son architecte. L'architecte doit également renseigner le maître sur le degré d'incertitude de ses pronostics dans le calcul des coûts (TF 4A_271/2013 du 26 septembre 2013 c. 2.1 et les réf. cit.; TF 4D_131/2009 du 16 décembre 2009 précité c. 3.3.2 et les réf. cit.; Pichonnaz, op. cit., pp. 8 à 10).

Lorsqu'une évaluation des coûts est dépassée et que l'architecte doit en répondre, il y a lieu de distinguer entre un simple dépassement du montant initialement prévu et le cas où les coûts supplémentaires résultent d'une estimation inexacte ou d'une surveillance insuffisante des coûts. La responsabilité de l'architecte pour les coûts supplémentaires qui ont été causés en violation du contrat et qui auraient pu être épargnés au maître de l'ouvrage par une conduite correcte du chantier existe indépendamment de l'établissement d'un devis, soit d'une évaluation ou estimation des coûts. De tels suppléments de coûts constituent un dommage que l'architecte doit prendre à sa charge si une faute peut lui être imputée (TF 4D_131/2009 du 16 décembre 2009 précité c. 3.3.2 et les réf. cit.; Siegenthaler, *Die Kosteninformationen*, in *Stöckli/Siegenthaler* (éd.), *Die Planenverträge, Verträge mit Architekten und Ingenieuren*, Zurich 2013, n. 10.44).

L'inexactitude des estimations dont répond l'architecte peut provenir de l'oubli de certains postes, d'une erreur de calcul, d'une connaissance insuffisante du terrain, voire de l'estimation défectueuse de la quantité de prestations nécessaires, de l'étendue des travaux en régie ou encore des prix entrant en ligne de compte. Il faut considérer que l'architecte qui évalue mal les coûts – compte tenu de la marge de tolérance inhérente à toute estimation – donne une information erronée à son mandant au sujet du coût de construction prévisible. La responsabilité du chef d'une fausse information entraîne l'obligation de réparer le dommage résultant de la confiance déçue qu'a subi le maître en tenant l'estimation pour exacte et en prenant ses dispositions en conséquence (TF 4D_131/2009 du 16 décembre 2009 précité

c. 3.3.2 et les réf. cit.; Tercier/Favre/Conus, op. cit. n. 5370; Pichonnaz, op. cit., pp. 8 à 10; Siegenthaler, op. cit., n. 10.45).

b) En l'espèce, le défendeur avait arrêté le coût de la rénovation de l'immeuble propriété des demandeurs à 880'000 fr. le 13 janvier 2004. Ce devis ayant été accepté par les demandeurs, contrairement à ses adaptations ultérieures, il doit constituer la référence pour le calcul du dépassement de devis. Finalement, les travaux ont coûté 1'599'339 fr. 10. Il ressort de l'expertise architecturale que ce dépassement est dû, d'une part, à une mauvaise estimation des coûts et d'autre part, à un contrôle insuffisant de leur évolution. Lors de l'établissement de son devis, le défendeur connaissait bien l'état de l'immeuble; il était conscient des difficultés relatives aux accès et à l'occupation commerciale du rez-de-chaussée, à la lourdeur des travaux à effectuer dans les étages et au fait que des surprises sont toujours possibles. Il pouvait alors également se rendre compte de l'état de la charpente, ceci sans devoir démonter les plafonds, de celui des planchers, et pouvait faire sonder les murs mitoyens, dont certaines pièces des colombages étaient visibles. Une estimation correcte du coût de l'ouvrage était ainsi possible en procédant à des sondages et à une étude sérieuse du bâtiment. En conséquence, le défendeur a violé son obligation de diligence en ne fournissant pas aux demandeurs, au 13 janvier 2004, une information claire et complète sur le coût de l'ouvrage.

En outre, il est établi que le défendeur n'a annoncé que tardivement aux demandeurs que son devis serait dépassé. En raison de cette annonce tardive, les demandeurs se sont retrouvés placés devant le fait accompli; il n'était en effet pas possible de renoncer aux travaux, l'immeuble étant alors ouvert à tous vents. Le défendeur a ainsi également violé son devoir d'information.

V. a) aa) La notion juridique du dommage est commune aux responsabilités contractuelle et délictuelle (art. 99 al. 3 CO). Conformément aux principes généraux, le dommage se définit comme la

diminution involontaire de la fortune nette; il correspond à la différence entre le montant actuel du patrimoine du lésé et le montant que ce même patrimoine aurait si l'événement dommageable - ou la violation du contrat - ne s'était pas produit. Il peut se présenter sous la forme d'une diminution de l'actif, d'une augmentation du passif ou d'un gain manqué (TF 4A_255/2013 du 4 novembre 2013 c. 7.1; ATF 132 III 359 c. 4, JT 2006 I 295; ATF 129 III 331 c. 2.1, JT 2003 I 629).

bb) En l'espèce, les demandeurs ont fait valoir qu'en raison du coût final des travaux, l'immeuble n'était plus rentable et que la vente de celui-ci ne leur permettrait pas de récupérer leur investissement. Le défendeur les aurait ainsi amenés à un très mauvais investissement. Tel n'est toutefois pas le cas. Il ressort en effet clairement de l'expertise immobilière que le rendement de l'immeuble, qui, en tenant compte du coût effectif des travaux, était de 6,63 % en 2007 et est passé à 7,07 % en 2012, est excellent. En outre, le rendement des fonds propres des demandeurs est de 5,72 % (réd. : ce qui de nos jours est considérable). Ainsi, non seulement, l'immeuble n'est pas déficitaire, mais il est parfaitement rentable. Aussi l'expert a-t-il considéré qu'il n'était pas déraisonnable d'effectuer des travaux pour 1'600'000 francs. Certes, les demandeurs tentent, dans leur mémoire de droit, de remettre en cause le bien-fondé de l'expertise immobilière sur ce point, notamment au moyen de nouveaux calculs. Toutefois, la cour de céans constate que l'expert a eu en mains tous les éléments - en particulier relatifs aux chiffres nécessaires pour calculer le rendement brut de l'immeuble - permettant de se prononcer sur la valeur objective du bâtiment et son utilité subjective. L'expert a aussi relevé que la vente de l'immeuble permettrait aux demandeurs de récupérer leur investissement. Les demandeurs n'ont ainsi essuyé aucune perte. En d'autres termes, les travaux - indispensables pour rentabiliser l'immeuble - ont amené une plus-value correspondant à leur coût. Les demandeurs n'ont subi ni diminution de leur patrimoine, ni manque à gagner. Au vu de ce qui précède, les manquements du défendeur ne leur ont causé aucun dommage objectif.

b) aa) Dans le cadre d'une mauvaise estimation des coûts de construction toutefois, le dommage peut aussi consister en la différence entre la dépense effectivement supportée par le mandant et celle, supposée inférieure, qu'il aurait vraisemblablement acceptée si le mandataire l'avait renseigné exactement et en temps utile. Le dommage résulte de ce que le mandant aurait pris des décisions différentes s'il avait reçu une estimation exacte, par exemple en s'assurant un financement plus avantageux, en passant commande d'un ouvrage plus économique ou en renonçant totalement à son projet. La sous-estimation ne cause aucun dommage s'il apparaît que le mandant aurait de toute manière, même s'il avait disposé d'une estimation exacte, fait exécuter l'ouvrage sans modification et en assumant volontairement les coûts réels. En principe, il incombe au mandant d'alléguer et d'établir qu'il aurait adopté un comportement différent s'il avait reçu une information correcte sur les coûts (art. 8 CC). Selon la jurisprudence, ce lien de causalité hypothétique peut être affirmé s'il apparaît hautement vraisemblable, selon le cours ordinaire des choses et l'expérience de la vie. Dans le cadre de l'examen de la vraisemblance d'un comportement hypothétique différent, les allégations du mandant ainsi que les circonstances concrètes du cas doivent être prises en considération (TF 4A_271/2013 du 26 septembre 2013 c. 5.1; ATF 124 III 155 c. 3d, JT 1999 I 125; Siegenthaler, op. cit., n. 10.78).

Ainsi, lorsque l'immeuble a subi une plus-value objective par rapport à l'état qui aurait été le sien sans le dépassement du devis, il n'y a en principe pas d'obligation de réparer. Pour que la plus-value soit opposable au maître toutefois, encore faut-il que celui-ci y trouve un intérêt personnel. Il se peut que la plus-value soit sans utilité pour lui, ou que l'investissement exigé dépasse ses moyens financiers. Le dommage que le maître subit par suite de l'inexactitude du devis, qualifié de dommage à la confiance déçue, équivaut alors à la différence entre la valeur objective du bâtiment (coûts effectifs d'exécution) et l'utilité subjective (valeur subjective) qu'il en retire. Au maximum, il s'agit de la différence entre la valeur objective du bâtiment et le montant du devis augmenté de l'éventuelle marge de tolérance applicable au cas d'espèce

(TF 4C.424/2004 du 15 mars 2004 c. 5.2 ; TF 4C.300/2001 du 27 février 2002 c. 3b; ATF 122 III 61 c. 2c/aa, JT 1996 I 605; Pichonnaz, op. cit., p. 10).

bb) En l'espèce, les demandeurs ont fait valoir dans leur mémoire de droit qu'ils avaient subi un dommage subjectif. Ils n'ont toutefois allégué à aucun moment qu'ils auraient adopté un comportement différent si le coût des travaux avait été correctement devisé. Ils ont, comme on l'a vu, allégué qu'ils n'auraient pas effectué les travaux s'ils avaient su qu'en raison de leur coût, l'immeuble ne serait pas rentable, ce qui est tout différent - et ce qui, comme on l'a vu, perd toute pertinence du fait que l'immeuble est plus que rentable.

Certes, il est établi que les demandeurs ont été surpris par les dépassements. Par courrier du 20 mars 2004, ils ont d'ailleurs invité le défendeur à faire le nécessaire pour éviter toute nouvelle surprise. Mais on ne dispose d'aucun élément pour considérer que s'ils avaient été bien renseignés, ils auraient pu par exemple s'assurer un financement plus avantageux, ni qu'ils auraient renoncé à leur projet. Bien au contraire, sur ce dernier point, il ressort de l'expertise immobilière que les travaux, tels qu'ils ont été menés, étaient nécessaires depuis fort longtemps et indispensables, non seulement pour assurer sur le long terme le revenu commercial de la surface commerciale, mais aussi pour rentabiliser l'immeuble, qui était alors délabré, et mettre fin aux pertes. Les demandeurs font valoir dans leur mémoire de droit qu'ils auraient, en connaissance de cause, opté pour des travaux minimaux. Mais ils n'ont, dans leurs allégations et au cours de l'instruction, amené aucun élément quelconque qui permettrait de le penser, ni même qui permettrait de savoir quels auraient été la nature et le coût de ces travaux « minimaux », et à quelles conditions ceux-ci auraient permis de rentabiliser l'immeuble - étant précisé une nouvelle fois que selon l'expert, les travaux tels qu'ils ont effectivement été réalisés étaient indispensables.

A cet égard, les demandeurs se prévalent dans leur mémoire de droit des témoignages de [...], et dans une moindre mesure de ceux de

[...] et de [...]. En réalité, seul le premier a dit que connaissant le demandeur, celui-ci ne se serait jamais engagé pour le coût final de l'opération. Les deux derniers ont répondu à l'allégué qui leur était soumis, qu'ils pensaient que le demandeur ne se serait pas engagé s'il avait su que l'immeuble serait déficitaire - ce qui n'est pas le cas. Le témoin [...] a fait part d'une appréciation, basée il est vrai sur sa connaissance du demandeur. Mais ce témoin ne disposait pas de toutes les informations - puisqu'il ignorait le rendement de l'immeuble. On peut se demander quelle aurait été son opinion si la question avait été de savoir si le demandeur se serait engagé, connaissant le coût final de l'opération, mais sachant également que l'immeuble serait en fin de compte largement rentable et qu'une vente ultérieure permettrait de récupérer l'investissement consenti. Quoi qu'il en soit sur ce dernier point, l'essentiel est que les demandeurs eux-mêmes, avant de prendre connaissance des résultats de l'expertise, n'ont jamais rien allégué de tel. Selon l'article 4 CPC, le juge ne peut se fonder sur des faits non allégués, ce qui suffirait pour ne pas retenir le témoignage précité. Mais il ne s'agit pas ici de seule procédure. En réalité, les demandeurs ont procédé en justice parce qu'ils estimaient, comme ils l'ont allégué, que l'immeuble était, par la faute du défendeur, déficitaire. A aucun moment - jusqu'à leur mémoire de droit, lorsque l'instruction était complète - n'ont-ils fait valoir - d'une manière qui aurait pu d'ailleurs permettre au défendeur de se déterminer et d'alléguer des faits à son tour - qu'ils auraient fait un autre usage de leurs ressources, trouvé un autre financement ou renoncé en tout ou en partie à leur projet s'ils avaient connu le coût des travaux, cela indépendamment du résultat économique de ceux-ci. Ils ne tentent de faire valoir un dommage subjectif - auquel ils n'avaient nullement songé - que du fait qu'il est apparu au terme de l'instruction qu'ils ne subissent aucun dommage objectif, comme ils le prétendaient.

Les demandeurs échouent ainsi à établir l'existence d'un quelconque dommage. Les conditions de la responsabilité contractuelle étant cumulatives, la demande doit être rejetée sans qu'il ne soit nécessaire d'examiner la réalisation des autres conditions.

V. Reconventionnellement, le défendeur réclame paiement d'une somme de 80'000 francs. Il fonde cette prétention sur son courrier aux demandeurs du 29 novembre 2006, sur l'art. 404 al. 2 CO ainsi que sur le règlement SIA 102.

a) Dans le cadre d'un contrat d'architecte global, l'architecte a droit au paiement des plans et documents qu'il a livrés, selon l'art. 363 CO relatif au contrat d'entreprise, et au paiement des autres services qu'il a fournis pendant la durée du contrat, selon l'art. 394 al. 3 CO concernant le mandat (TF 4A_294/2012 du 8 octobre 2012 c. 5; TF 4C.259/2006 du 23 octobre 2006 c. 2; Egli/Stöckli, *Das Planerhonorar*, in Stöckli/Siegenthaler, *Die Planerverträge*, *Verträge mit Architekten und Ingenieuren*, pp. 309 et 310).

Il appartient au mandataire de prouver les prestations qu'il a fournies, de manière à permettre la détermination de la somme qu'il réclame (art. 8 CC).

b) L'essence du mandat étant d'être librement révocable (art. 404 al. 1 CO), la révocation est licite, même si elle ne procède d'aucun motif objectif. Toutefois, la partie qui révoque le contrat en temps inopportun doit indemniser l'autre partie du dommage qu'elle lui cause (art. 404 al. 2 CO). La résiliation intervient en temps inopportun lorsqu'elle est donnée sans motif valable, en des circonstances telles qu'elle cause à l'autre partie des désavantages particuliers (TF 4A_294/2012 du 8 octobre 2012 c. 7.2; ATF 106 II 157, JT 1980 I 372-373). L'indemnité, fondée en équité, est destinée à corriger certains effets négatifs du droit inconditionnel de résilier (Tercier, *L'extinction prématurée du contrat*, in *Le droit de l'architecte*, 2^e éd., n. 1164). Cette indemnisation est subordonnée à deux conditions : il faut d'une part que la résiliation cause un dommage en raison du moment où elle intervient et des dispositions prises par l'autre partie et d'autre part que le mandant ne la justifie par aucun motif sérieux (TF 4A_294/2012 du 8 octobre 2012 c. 7.2 précité;

ATF 109 II 462, JT 1984 I 211 c. 3d-e, et la note qui suit, pp. 218-221; ATF 110 II 380, JT 1985 I 274; Tercier, Les contrats spéciaux, op. cit., n. 4155-4156; Dessemontet, Rapport à la Société suisse des juristes, 1987, Fascicule 2, Les contrats de service, pp. 181 ss).

Dans le contrat d'architecte, en cas de révocation par le maître de l'ouvrage, c'est à l'architecte qu'il appartient de prouver qu'il a subi des pertes d'un montant déterminé et qu'elles sont la conséquence (adéquante) de la résiliation. Ce dommage correspond aux dépenses inutiles qui ont été faites en vue de l'exécution du contrat; il ne saurait comprendre la perte du bénéfice (Tercier, L'extinction prématurée du contrat, op. cit., n. 1227; Tercier, Les contrats spéciaux, op. cit., n. 4157).

c) En l'espèce, les parties n'ont pas allégué le contenu de la norme SIA 102 ni l'édition de celle-ci applicable et ne peuvent en conséquence en déduire aucun droit.

L'expert arrête à 76'876 fr. 60 les honoraires dus au défendeur, sous déduction de 75'045 fr. d'ores et déjà payés par les demandeurs. Le solde dû s'élève ainsi à 1'831 fr. 60. Dès lors qu'il n'existe aucun motif déterminant justifiant de s'écarter de ces calculs, les demandeurs doivent être condamnés à verser au défendeur la somme de 1'831 fr. 60.

Le défendeur ne peut en revanche prétendre à aucune indemnité équitable fondée sur l'art. 404 al. 2 CO. En effet, la résiliation de son contrat était justifiée par la violation par ce dernier de ses devoirs de diligence et d'information. Elle n'est ainsi pas intervenue en temps inopportun. Par surabondance, le défendeur n'allègue pas plus qu'il n'établit qu'il aurait effectué des dépenses en vue de l'exécution du contrat, devenues inutiles ensuite de sa résiliation.

d) Aux termes de l'art. 104 al. 1 CO, le débiteur qui est en demeure pour le paiement d'une somme d'argent doit l'intérêt moratoire à 5 % l'an, même si un taux inférieur avait été fixé pour l'intérêt

conventionnel.

Selon l'art. 102 al. 1 CO, le débiteur d'une obligation exigible est mis en demeure par l'interpellation du créancier. L'interpellation est la déclaration, expresse ou par acte concludant, adressée par le créancier au débiteur pour lui faire comprendre qu'il réclame l'exécution de la prestation due. Le débiteur doit pouvoir comprendre que le retard sera désormais considéré comme une violation de son obligation (Thévenoz, Commentaire romand, Code des obligations I, 2^e éd., Bâle 2012, nn. 17ss ad art. 102 CO).

En l'espèce, le défendeur a interpellé les demandeurs par lettre du 29 novembre 2006. Les intérêts courent par conséquent dès le lendemain 30 novembre 2006.

VI. a) Selon l'art. 92 al. 1 CPC-VD, des dépens sont alloués à la partie qui obtient gain de cause. Le juge doit rechercher lequel des plaideurs gagne le procès sur le principe, et non pas répartir les montants proportionnellement aux montants alloués. S'il y a plusieurs questions litigieuses et que chacune des parties obtienne gain de cause sur certaines d'entre elles, il faut apprécier leur importance respective pour déterminer si l'une des parties doit être considérée comme victorieuse et a droit à tout ou partie des dépens (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^e éd., Lausanne 2002, n. 3 ad art. 92 CPC-VD).

Les dépens comprennent principalement les frais de justice payés par la partie, les honoraires et les débours de son avocat (art. 91 let. a et c CPC-VD). Les frais de justice englobent l'émolument de justice, ainsi que les frais de mesures probatoires. Les honoraires d'avocat sont fixés selon le tarif des honoraires d'avocat dus à titre de dépens du 17 juin 1986 (tarif abrogé par l'entrée en vigueur, le 1^{er} janvier 2011, du tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 [TDC, RSV 270.11.6] et applicable en vertu de l'art. 26 al. 2 TDC). Les débours ont trait au paiement d'une somme d'argent précise pour une opération déterminée.

b) En l'espèce, le défendeur obtient entièrement gain de cause sur sa conclusion principale et très partiellement sur sa conclusion reconventionnelle. Il se justifie dès lors de lui allouer des dépens réduits d'un tiers, qu'il convient d'arrêter à :

- a) 20'00 fr à titre de participation aux honoraires de
) 0 . son conseil;
- b) 1'000 fr pour les débours de celui-ci;
) .
- c) 11'30 fr 65 en remboursement de son coupon de
7 . justice.

**Par ces motifs,
la Cour civile,
statuant à huis clos,
prononce :**

- I.** Les demandeurs A.G._____ et B.G._____, solidairement entre eux, doivent payer au défendeur P._____ la somme de 1'831 fr. 60 (mille huit cent trente et un franc et soixante centimes) avec intérêt à 5 % l'an dès le 30 novembre 2006.
- II.** Les frais de justice sont arrêtés à 32'945 fr. 30 (trente-deux mille neuf cent quarante-cinq francs et trente centimes) pour les demandeurs, solidairement entre eux, et 16'961 fr. 45 (seize mille neuf cent soixante et un francs et quarante-cinq centimes) pour le défendeur.
- III.** Les demandeurs, solidairement entre eux, verseront au défendeur le montant de 32'307 fr. 65 (trente-deux mille trois cent sept francs et soixante-cinq centimes) à titre de dépens.
- IV.** Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.

Le président :

P. Hack

La greffière :

I. Esteve

Du

Le jugement qui précède, dont le dispositif a été communiqué aux parties le 30 juin 2014, lu et approuvé à huis clos, est notifié, par l'envoi de photocopies, aux demandeurs par l'intermédiaire de leur conseil et au défendeur personnellement.

Les parties peuvent faire appel auprès de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal dans les trente jours dès la notification du présent jugement en déposant auprès de l'instance d'appel un appel écrit et motivé, en deux exemplaires. La décision qui fait l'objet de l'appel doit être jointe au dossier.

La greffière :

I. Esteve