

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 19 août 2014

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : Mmes Kühnlein et Crittin Dayen
Greffier : M. Elsig

Art. 97 al. 1 CO ; 317 al. 1 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A. ET B.M.**_____, à [...], contre le jugement rendu le 24 avril 2013 par le Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte dans la cause divisant les appelants d'avec **BANQUE W.**_____, à [...], **V.**_____ **SÀRL**, à [...], et **L.**_____ **SA**, à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement du 24 avril 2013, dont la motivation a été envoyée le 9 avril 2014 pour notification, le Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte a rejeté la demande de A. et B.M. _____ (I), rejeté les conclusions reconventionnelles de L. _____ SA (II), mis les frais judiciaires, fixés à 8'200 fr. à la charge de A. et B.M. _____ à hauteur de 5'466 fr. 70 et à la charge de L. _____ SA à concurrence de 2'733 fr. 30, réduit ces montants en cas d'absence de demande de motivation (IV), alloué à Banque W. _____ des dépens de première instance à la charge de A. et B.M. _____, par 6'000 fr. et à V. _____ Sàrl, par 6'000 fr. à la charge de A. et B.M. _____ (V), les dépens de première instance étant compensés entre ceux-ci et L. _____ SA (VI) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, les premiers juges ont considéré que Banque W. _____ avait la qualité de fiduciaire dans le contrat fiduciaire de construction du 2 décembre 2008 et qu'en conséquence ce contrat ne lui imposait aucun devoir de surveillance sur les montants confiés. Ils ont jugé que A. et B.M. _____ avaient échoué dans la preuve que les versements en faveur de V. _____ Sàrl n'étaient pas couverts par le contrat de mandat du 5 novembre 2008 et que celle-ci aurait violé ses obligations contractuelles en relation avec les autres paiements contestés. Les premiers juges ont considéré qu'il n'avait pas été établi que les montants contestés par A. et B.M. _____ étaient étrangers au chantier de la villa en cause et que ceux-ci n'avaient pas établi avoir subi un dommage du fait des éventuels manquements de L. _____ SA.

B. A. et B.M. _____ ont interjeté appel le 26 mai 2014 contre ce jugement en concluant, avec dépens, à son annulation, les intimées Banque W. _____, V. _____ Sàrl et L. _____ SA étant conjointement et solidairement condamnées à leur payer la somme de 79'868 fr. 45 avec intérêt à 5 % l'an dès le 19 mai 2011, les frais judiciaires de première

instance étant mis à la charge des intimées et des dépens à la charge de celles-ci, par 18'000 fr. leur étant alloués. Ils ont produit un bordereau de pièces.

Les intimées n'ont pas été invitées à se déterminer.

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

L._____ SA est une société ayant pour but l'achat, la vente, la construction et la gérance de tous immeubles. Elle peut faire, soit pour son compte, soit pour le compte de tiers, toutes opérations financières et commerciales se rattachant directement ou indirectement à son but et s'intéresser, sous toutes formes, à toutes entreprises similaires. Son administrateur est P._____.

V._____ Sàrl est une société ayant pour but la vente de services et, en particulier de conseils en assurances, en financements, en création et gestion d'entreprises, en sélection de personnel, en agences et promotions immobilières, en marketing et relations publiques, en traduction et dans le domaine de la formation et du commerce de métaux précieux. Son gérant est C._____.

En 2004 et 2005, V._____ Sàrl a réalisé une étude de faisabilité portant sur un projet de construction de huit villas jumelles et d'une maison individuelle au lieu-dit « [...] » sur la commune de [...]. L._____ SA est intervenue dans cette promotion immobilière en qualité d'entreprise générale en charge de la réalisation. Auparavant P._____ et C._____ avaient collaboré à d'autres promotions immobilières.

Par contrat de réservation du 14 octobre 2008, A. et B.M._____ ont réservé auprès de D._____ SA, intervenant pour le compte de L._____ SA en qualité de « commercialisateur », une villa

dans le cadre de la promotion immobilière susmentionnée, moyennant le versement d'un montant de 30'000 fr. qui serait déduit du prix final de la villa.

Par contrat d'entreprise générale daté du 31 octobre 2008 et signé par les parties le 14 novembre 2008, A. et B.M. _____ ont commandé à L. _____ SA la construction d'une villa dans le cadre de la promotion susmentionnée pour un prix forfaitaire de 624'000 fr., prix hors terrain, plus-values, par 26'000 fr., 35'000 fr. estimés pour les viabilisations, et 15'000 fr. estimés de permis et taxes, compris. Le contrat prévoyait à son art. 7.2 que l'entrepreneur général était personnellement responsable de tous les travaux exécutés par les sous-traitants, qu'il cédait au maître de l'ouvrage toutes les garanties (défauts visibles et cachés) qu'il recevrait des artisans sous-traitants et qu'il restait solidaire du maître de l'ouvrage jusqu'à la réparation complète des défauts visibles ou cachés. L'art. 6.1.5 prévoyait l'ouverture par l'entrepreneur d'un compte miroir auprès de la banque ayant accordé le crédit de construction et l'alimentation de ce compte par le maître de l'ouvrage, le compte étant destiné au règlement des situations et factures relatives aux travaux de sous-traitance et ce contre signature du mandataire fiduciaire.

Parallèlement à la conclusion de ce contrat, A. et B.M. _____ ont conclu, le 5 novembre 2008, avec V. _____ Sàrl un contrat de mandat chargeant celle-ci de les représenter et de soigner leurs intérêts en vue de l'acquisition de la villa en cause. En particulier, V. _____ Sàrl devait trouver le financement nécessaire pour l'acquisition de la villa. La rémunération de V. _____ Sàrl était comprise dans le prix forfaitaire prévu par le contrat d'entreprise générale susmentionné.

Dans le cadre du contrat de mandat, V. _____ Sàrl a déposé une demande de crédit auprès de Banque W. _____, qui a donné, le 25 novembre 2008 son accord à l'octroi d'un crédit de construction d'un montant de 650'000 fr., un contrat de base hypothécaire étant signé le 2 décembre 2008 par A. et B.M. _____ et Banque W. _____.

Deux comptes ont été ouverts auprès de Banque W._____ : un compte de construction dont l'instruction n'a pas permis d'établir que V._____ Sàrl en était titulaire, et un compte miroir, conformément au contrat d'entreprise générale. L'instruction de première instance n'a pas permis de démêler les liens confus entre ces deux comptes, de sorte qu'il a été retenu que les deux avaient servi aux paiements opérés sur ordres signés par L._____ SA et V._____ Sàrl.

Parallèlement au contrat hypothécaire de base, Banque W._____, en tant que « Banque », A. et B.M._____, en tant que maître de l'ouvrage, et L._____ SA, en tant que mandataire chargée de la surveillance de la construction, ont conclu le 2 décembre 2008 un contrat fiduciaire de construction prévoyant à son chiffre 1^{er} qu'« Au sens des art. 394 ss CO, le maître de l'ouvrage et la Banque chargeaient le mandataire de surveiller l'utilisation conforme du crédit de construction » et dont les engagements étaient les suivants :

« (...)

Le mandataire s'engage à veiller à ce que le crédit de construction soit affecté exclusivement au paiement de travaux accroissant la valeur de l'objet mentionné au chiffre 1.

(...)

Le maître de l'ouvrage et le mandataire s'engagent à informer la Banque, notamment concernant

- la situation des paiements et des factures ouvertes par communication trimestrielle ;
- la liste des entrepreneurs participant à la construction à tout niveau d'exécution, surtout en cas de changement de la liste des artisans communiquée avec ce contrat ;

- les charges supplémentaires (par exemple suite à un changement de projet), le financement et la charge supportable du montant supplémentaire étant à prouver ;

- les dépassements de devis prévisibles ou intervenus.

- (...)

Ce n'est qu'après paiement des créances de tous les entrepreneurs participant au projet que le mandataire est autorisé à utiliser le solde du montant de construction financé par la Banque en faveur de l'entrepreneur général pour ses prestations ou pour celles ne bénéficiant pas de garantie par l'inscription d'une hypothèque légale.

(...) »

L'art. 6 du contrat précisait qu'une éventuelle rémunération du mandataire était l'affaire du maître de l'ouvrage, alors que les par. 6 et 9 donnaient à la Banque un droit de renseignement notamment sur l'affectation des fonds prélevés. L'art. 9 du contrat prévoyait une élection de for au siège de la Banque.

Selon un relevé du compte de construction auprès de la Banque W._____, les paiements suivants ont été effectués en faveur de L._____ SA :

18 décembre 2008	Fr. 210'120.—
28 janvier 2009	Fr. 27'738.20
28 janvier 2009	Fr. 9'140.20
17 avril 2009	Fr. 40'560.—
13 mai 2009	Fr. 81'120.—
8 juillet 2009	Fr. 81'120.—
3 août 2009	Fr. 44'241.60
22 octobre 2009	<u>Fr. 22'007.50</u>
Total	Fr. 516'047.50

A ce montant s'ajoutent les 30'000 fr. versés à la réservation et 75'000 fr. versés le 3 décembre 2008 sur le compte de l'Association des notaires vaudois à titre de l'avancement des travaux à cette date, ce qui donne une somme de 621'047 fr. 50.

Plusieurs ordres de paiement ont été signés en commun par V._____ Sàrl et L._____ SA pour la période du 15 janvier au 16 juillet 2009. Parmi ceux-ci, un ordre de paiement du 15 janvier 2009 prévoit un versement en faveur de V._____ Sàrl de 8'300 fr. sous la mention « commercialisation D._____ SA » et un autre de 6'500 fr. sous la mention « Etudes de faisabilité 2004-2005/mise en valeur ». Un autre ordre de paiement du 2 mars 2009 fait état du paiement d'une facture de l'avocat N._____ de 1'800 fr. concernant le dossier de tierces personnes. Un autre ordre de paiement du 28 octobre 2009 fait état d'un versement de 552 fr. en faveur d'un hôtel de [...] pour deux nuitées. En outre un avis de débit du 19 novembre 2008 fait état du paiement d'un montant de 5'595 fr. 20 à Z._____ pour des travaux effectués sur un autre chantier.

Dans un courriel du 8 juillet 2009, F._____, gestionnaire de la Banque W._____, fait état d'un contrôle de sa part des montants versés en faveur de L._____ SA.

Le 30 septembre 2009, A. et B.M._____ ont établi une liste des travaux non exécutés et des défauts constatés qu'ils ont remise à P._____ le 6 octobre 2009.

Le 19 février 2010 une réunion s'est tenue dans les locaux de V._____ Sàrl pour passer en revue un décompte des plus et moins-values du 9 novembre 2009. Ce décompte fait état notamment de plus-values pour le poste d'électricité de 6'234 fr. 05, de carrelage, par 5'104 fr., et de chauffe-eau thermostatique, par 4'842 francs. A. et B.M._____ ont payé directement 4'500 fr. à l'entreprise de carrelage [...], 4'500 fr. à l'entreprise [...] ayant posé le chauffe-eau thermostatique et, à la suite d'une transaction, 2'300 fr. à l'entreprise d'électricité B._____ SA.

Diverses procédures d'inscription d'hypothèques légales sur les immeubles de la promotion immobilière en cause, et en particulier sur la villa de A. et B.M._____ ont été introduites par des entreprises ayant travaillé sur le chantier.

La procédure intentée par S._____ pour un montant de 23'617 fr. 49 a abouti à un passé-expédient de celui-ci à l'audience de mesures provisionnelles du 21 janvier 2010. Celle ouverte par Z._____ pour un montant de 121'077 fr. 65 a abouti à une transaction à l'audience d'appel sur mesures provisionnelles du 8 avril 2011 par laquelle A. et B.M._____ se sont engagés à verser à Z._____ la somme de 5'500 francs. La requête d'une autre entreprise portant sur un montant de 21'730 fr. 40 a été rejetée par ordonnance de mesures provisionnelles du 16 avril 2010.

Par courrier du 29 mai 2010, A. et B.M._____ ont résilié avec effet immédiat le contrat de mandat du 5 novembre 2008 en raison du fait que, selon eux, V._____ Sàrl était à la fois leur conseiller financier et le mandataire fiduciaire de L._____ SA. Le 7 juin 2010, V._____ Sàrl a contesté être mandataire fiduciaire de L._____ SA et l'avoir été.

A l'été 2010, A. et B.M._____ ont fait effectuer par l'entreprise [...] des travaux relatifs à leur terrasse, facturés 13'000 fr. qu'ils ont payé directement à cette entreprise.

Par courrier du 15 juillet 2010, L._____ SA a informé les propriétaires du lotissement en cause qu'ils étaient libres de choisir l'entrepreneur pour réaliser les travaux de route en précisant que les places devant leur maison faisaient partie du contrat. A. et B.M._____ ont payé directement à l'entreprise [...] la facture de 6'191 fr. 35 pour les travaux de finition de la route d'accès, ainsi que la facture de 7'937 fr. 05 pour le goudronnage de leur place de parc. Ils ont également payé directement à l'entreprise [...] la somme de 11'895 fr. 70 pour des travaux d'évacuation de déblais.

Dans le courant de l'année 2010, A. et B.M._____ ont consulté un avocat et lui ont versé en lien avec les procédures encourues un montant total de 39'321 fr. 25.

A. et B.M._____ ont ouvert action le 9 juin 2011 devant le Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte par le dépôt d'une requête de conciliation tendant au paiement par Banque W._____, L._____ SA et V._____ Sàrl, débiteurs solidaires, de la somme de 70'368 fr. 45 plus intérêt à 5 % l'an dès le 19 mai 2011, une amplification des conclusions en cours de procédure étant réservée, de même que d'autres dommages subis résultant de la mauvaise exécution des obligations contractuelles par L._____ SA qui ne faisaient pas partie de la présente procédure.

La conciliation n'ayant pas abouti, une autorisation de procéder a été délivrée à A. et B.M._____ le 20 septembre 2011.

Le 22 septembre 2011, A. et B.M._____ ont saisi le Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte d'une demande reprenant les conclusions de leur requête de conciliation.

Dans sa réponse du 19 décembre 2011, V._____ Sàrl a conclu, avec dépens, au rejet des conclusions de la demande et, reconventionnellement, à ce que L._____ SA et Banque W._____, solidairement entre elles ou dans la mesure que justice dira, sont tenues de la relever de toute condamnation en capital, intérêts, frais et dépens, dont elle pourrait faire l'objet dans le procès la divisant d'avec A. et B.M._____.

Dans sa réponse du 16 janvier 2012, L._____ SA a conclu, avec dépens, au rejet des conclusions de la demande et, reconventionnellement, au paiement par A. et B.M._____ de la somme de 82'144 fr. 05, avec intérêt à 8 % dès le 1^{er} décembre 2009.

Dans sa réponse du 19 mars 2012, Banque W._____ a conclu, avec dépens, préalablement à l'irrecevabilité de la demande et

principalement à son rejet, ainsi qu'au rejet des conclusions de la réponse du 16 décembre 2011.

Dans leurs déterminations du 21 mai 2012, A. et B.M. _____ ont conclu, avec dépens, au rejet des conclusions reconventionnelles de L. _____ SA et porté leurs conclusions principales à 80'268 fr. 45 selon le décompte suivant :

- « - CHF 5'595.20 en faveur de Z. _____ affecté au chantier d'E. _____ SA au [...] à [...] (...)
- CHF 8'300.00 en faveur de V. _____ Sàrl pour commissions non convenues (...)
- CHF 6'500.00 en faveur de V. _____ Sàrl pour étude de faisabilité 2004/2005 effectuée pour E. _____ SA (...)
- CHF 1'800.00 en faveur de L. _____ SA pour facture Me N. _____ à L. _____ SA ne concernant pas les époux A. et B.M. _____ (...)
- CHF 552.00 en faveur de L. _____ SA pour deux nuitées à l'Hôtel [...] (...)

(...)

- Frais et honoraires d'avocat :

(...) CHF 39'221.25

- Frais de justice :

Z. _____ (...) CHF 1'500.00

- Paiement transactionnels :

- B. _____ SA (...) CHF 2'300.00

- Z. _____ (...) CHF 5'500.00

- [...] (...) CHF 4'500.00
- [...] (...) CHF 4'500.00 »

A l'audience de premières plaidoiries du 8 novembre 2012, A. et B.M. _____ ont notamment renoncé à la preuve par expertise.

A l'audience de jugement du 24 avril 2013, trois témoins ont été entendus.

En droit :

1. L'art. 308 al. 1 let. a CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) ouvre la voie de l'appel contre les décisions finales de première instance dans la mesure où, pour les affaires patrimoniales, la valeur litigieuse de première instance est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Interjeté en temps utile par une partie y ayant un intérêt dans un litige où la valeur litigieuse de première instance dépasse 10'000 fr., l'appel est recevable.

2. a) L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, CPC commenté, 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC, p. 1249). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la

base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC, pp. 1249-1250).

b) Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) 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 (let. b), ces deux conditions étant cumulatives. 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 spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (TF 5A_695/2012 du 20 mars 2013 c. 4.2.1 ; TF 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 c. 3.1, SJ 2013 I 311 ; JT 2011 III 43 c. 2 et les références citées).

En l'espèce, les pièces produites par les appelants en deuxième instance sont irrecevables dans la mesure où elles ne figurent pas au dossier de première instance, les appelants n'ayant pas démontré que les conditions posées par l'art. 317 CPC étaient réalisées.

3. Les appelants prétendent que Banque W._____ a violé les obligations contractuelles qu'elle a assumées en signant le contrat de base hypothécaire et le contrat fiduciaire de construction, qui sont deux contrats standards du Groupe Banque W._____. Les appelants dénoncent aussi une culpa in contrahendo de la part de Banque W._____.

Les premiers juges ont considéré en pages 30 à 32 du jugement que le seul lien contractuel entre les appelants et Banque W._____ pouvant fonder les prétentions des premiers était le contrat fiduciaire de construction du 2 décembre 2008, et que Banque W._____ avait la position de mandante et non de fiduciaire dans ce contrat, de sorte que le contrat ne lui imposait pas de surveiller que les montants confiés soient exclusivement affectés au paiement des travaux relatifs à la

villa des appelants et non à d'autres ouvrages. Ils ont admis que le choix de L._____ SA comme fiduciaire, particulier puisqu'il s'agissait également de l'entrepreneur, ne pouvait avoir comme conséquence de placer Banque W._____ dans le rôle de fiduciaire, pas plus que le fait que celle-ci avait procédé à des vérifications, celles-ci trouvant leur fondement dans le droit de renseignement réservé par le contrat ou encore le fait qu'elle mettait à disposition l'argent du crédit de construction. Les premiers juges ont enfin relevé que les appelants n'avaient pas subi de dommage, les coûts facturés étant inférieurs au prix forfaitaire convenu.

On ne saurait déduire du seul fait que Banque W._____ s'est adonnée à certains contrôles qu'elle devait exercer le rôle de fiduciaire dans le cadre du contrat fiduciaire de construction qui la liait aux appelants. Les appelants reconnaissent d'ailleurs que tel n'était pas le cas, puisqu'ils indiquent eux-mêmes que Banque W._____ a institué l'entreprise générale en qualité de mandataire fiduciaire (appel, n. 174, p. 42). Il ressort du reste clairement du contrat signé que Banque W._____ agissait, au côté des appelants, en qualité de mandant. Sous chiffre 1, intitulé « Mandat », il est d'ailleurs expressément indiqué qu'« au sens des articles 394ss CO, le maître d'ouvrage et la Banque chargent le mandataire de surveiller l'utilisation conforme du crédit de construction pour l'objet suivant : maison jumelle à construire sur la parcelle PPE [...] représentant [...] de la parcelle de base no [...] sise sur la commune de [...]». La mention « Signature de contrôle de la banque », sous laquelle ne figure d'ailleurs aucune signature, est à cet égard sans pertinence.

A cela s'ajoute que Banque W._____ ne nie pas avoir exercé un contrôle, du reste prévu dans le contrat (cf. ch. 3 al. 6 et 9), ce qui a été retenu par les premiers juge et été rappelé par les appelants (sous ch. 181, p. 44, de l'appel), qui ont même précisé qu'un tel contrôle était la règle dans une constellation similaire à celle du cas d'espèce, référence doctrinale à l'appui. Il n'en demeure pas moins qu'un tel contrôle découlait du droit de renseignement de la banque, mais ne lui était nullement

imposé par son rôle de fiduciaire. On ne saurait dès lors en déduire une responsabilité de Banque W. _____ découlant dudit rôle.

Il revenait aux parties signataires de se rendre compte de cette configuration insolite et de s'y opposer cas échéant. A défaut de l'avoir fait, elles doivent en assumer les conséquences. Elles ne sauraient dès lors prétendre maintenant que Banque W. _____ était obligée d'éviter une telle constellation à ses clients. Elles ne prétendent du reste pas, à l'appui de leur défense, que le contrat serait nul ou de nul effet.

S'il ne fait pas de doute que, comme le soutiennent les appelants, la banque et le maître de l'ouvrage ont un intérêt particulier à mandater un tiers fiduciaire qui sera de préférence un architecte ou un autre professionnel avec de l'expérience en la matière, elles restent néanmoins libres de choisir leurs cocontractants et rien n'indique qu'en l'espèce elles n'ont pas signé, de manière délibérée, le contrat litigieux. En particulier rien n'indique que Banque W. _____ ait imposé que L. _____ SA soit désignée comme mandataire. En outre, il ne ressort pas du contrat litigieux que le mandataire doit être distinct de l'entrepreneur général ; cela ne ressort ni du ch. 3 al. 8 ni du ch. 6 du contrat, quoi qu'en disent les appelants.

On ne voit aucune violation par Banque W. _____ du contrat fiduciaire du fait de la signature de ce contrat par les appelants, puis du fait d'un contrôle déficient de l'affectation des paiements effectués. On ne voit pas plus une violation par Banque W. _____ du contrat de base, puisque c'est précisément le contrat fiduciaire de construction qui permettait de garantir que les fonds prêtés soient précisément affectés au paiement de créances pour travaux ou matériaux et travaux combinés. Aucun devoir de contrôle ne découle du reste du texte du contrat de base hypothécaire.

Le moyen tiré de la culpa in contrahendo et de la culpa in eligendo est inconsistent, dans la mesure où un contrat a valablement été

conclu entre les parties et qu'il n'y a pas eu de délégation à un délégataire.

Pour le surplus, les motifs développés par les premiers juges au sujet de l'absence de dommage subi par les appelants sont convaincants et peuvent être confirmés.

4. Les appelants font valoir que V._____ Sàrl a crassement violé, à plusieurs égards, ses devoirs de mandataire.

a) Les appelants exposent qu'en retenant que la structure des comptes ouverts dans le cadre de la construction de la villa en cause ne ressortait pas clairement des pièces produites ni des allégués des parties, en particulier s'agissant du compte miroir et du compte de construction, il a échappé aux premiers juges que le compte de construction de leur villa est le compte n° [...] et que Banque W._____ a indiqué que le compte n° [...] figurant sur les demandes de paiement résultait d'une erreur de frappe, ce dernier compte concernant des tiers. Ils exposent que Banque W._____ a ouvert pour eux un premier compte n° [...] intitulé « première hypothèque » sur lequel elle a mis à disposition de ses clients le crédit de construction à hauteur de 650'000 fr., compte débité par six versements successifs jusqu'à cette limite, puis le compte n° [...] intitulé « compte immobilier » sur lequel ont été crédités les six versements susmentionnés, ainsi que leurs fonds propres. Les appelants indiquent que Banque W._____ a ouvert au nom de L._____ SA le compte n° [...] intitulé « compte courant », qui est appelé « compte miroir » et sur lesquels ont été effectués les six versements provenant du compte immobilier.

Les premiers juges ont relevé, à l'appui des considérations contestées par les appelants, que le compte miroir apparaissait comme ayant été ouvert au nom de L._____ SA sous le n° [...], ce qui ressortait des demandes de paiement des appelants à Banque W._____ visant le transfert sur ce compte des montants provenant du compte crédit de construction. Toutefois, il apparaissait que des ordres de paiement signés

par L._____ SA et V._____ Sàrl visaient le débit du compte de construction n° [...], de sorte que la question de la nature juridique de ce compte, notamment sous l'angle de savoir si V._____ Sàrl en était également titulaire, pouvait se poser. Faute d'allégations et de preuves suffisantes, les premiers juges ont considéré que le cercle des titulaires du compte de construction n'avait pas été établi, de sorte que seule L._____ SA y serait intégré, et retenu que le compte de construction et le compte miroir avaient servi au paiement opérés sur ordre de L._____ SA et V._____ Sàrl.

Le compte crédit de construction porte le n° [...] et a été ouvert au nom des appelants auprès de la Banque W._____ (jugement, p. 7). Le crédit de construction octroyé aux appelants était mis à leur disposition sur ce compte. Le compte 1^{ère} hypothèque porte le n° [...] et le compte immobilier le n° [...]. Le compte de construction porte le n° [...] et le compte miroir porte le n° [...]. Ainsi, les informations fournies en p. 50 (ch. 202, 2^{ème} pt, p. 50 de l'appel) et 52 de l'appel sont partiellement erronées. En outre, les appelants ne démontrent pas que les premiers juges ont retenu à tort que seule L._____ SA, à l'exclusion de V._____ Sàrl, faisait partie du cercle des titulaires du compte de construction, mais que tant le compte de construction que le compte miroir ont servi aux paiements opérés sur ordres signés par L._____ SA et V._____ Sàrl. Il y a donc lieu de s'y tenir, ce d'autant que l'absence de co-titularité du compte de construction est expressément admise par les appelants (ch. 202, 3^{ème} pt, p. 50 de l'appel).

b) Les appelants contestent devoir une commission de vente à V._____ Sàrl, à concurrence de 8'300 francs. Ils soutiennent que cette société est intervenue comme représentante du vendeur de la parcelle litigieuse et que le contrat de vente de cette parcelle ne prévoit aucune commission pour V._____ Sàrl. De même, le paiement à cette société d'un montant de 6'500 fr. pour l'étude de faisabilité en 2004 et 2005 n'est, selon les appelants, pas couverte par le contrat de mandat qu'ils ont conclu avec V._____ Sàrl.

Les premiers juges ont considéré que les appelants avaient échoué à établir en quoi ces deux versements seraient intervenus en violation du contrat de mandat les liant tous deux ou, le cas échéant, si leur remboursement devait intervenir sur la base d'un autre fondement juridique, notamment dans le cadre d'une action en répétition de l'indu. En effet, les titres utilisés pour ces deux paiements n'excluaient en rien l'existence d'un lien avec le chantier de la villa en cause, mais paraissaient s'inscrire dans des procédés suivis pour sa mise en place. En particulier, les appelants n'avaient pas démontré en quoi il serait exclu que le prix des prestations liées à l'étude de faisabilité du chantier soit répercuté sur les propriétaires des différentes villas, tout comme celui relatif à la commercialisation intervenue par le biais de la société D._____ SA, cette dernière étant directement intervenue dans le processus d'achat en concluant avec les appelants un contrat de réservation portant sur la villa litigieuse.

Le jugement entrepris ne fait ainsi pas état d'une commission. Il parle d'intervention directe de la société D._____ SA dans le processus d'achat de la villa par la conclusion d'un contrat de réservation, laquelle pouvait justifier le versement contesté, sous l'intitulé « 299.4 Commercialisation D._____ SA ». Les appelants indiquent sous ch. 209 que « sauf engagement contraire expresse des époux A. et B.M._____ en faveur de V._____ Sàrl, il est donc exclu que les acquéreurs doivent au représentant du vendeur une commission sur cette transaction immobilière ». Ils perdent toutefois de vue que V._____ Sàrl agissait alors comme mandataire des appelants et non pas à titre personnel. Ces paiements ont été effectués pour le compte des appelants à des tiers. Les appelants n'expliquent d'ailleurs pas en appel, pas plus qu'en première instance, en quoi le paiement en question serait intervenu en violation du contrat de mandat les liant à V._____ Sàrl.

Il en va de même s'agissant des 6'500 fr. sous le titre « 299.3 Etudes de faisabilité 2004-2005/mise en valeur ». Les appelants n'établissent en particulier pas que la facture correspondant à dite étude avait déjà été payée préalablement. En indiquant que « V._____ Sàrl a

omis d'établir qu'elle a effectué l'étude de faisabilité facturée aux époux A. et B.M._____» (ch. 213 de l'appel), les appelants perdent manifestement de vue que ces paiements ont été effectués pour le compte des appelants à des tiers.

c) Afin de contester l'absence de droit de regard de V._____ Sàrl sur le compte de construction, les appelants avancent que « V._____ Sàrl était mandataire fiduciaire de L._____ SA responsable pour la gestion financière et fiduciaire de la promotion immobilière « [...]» (ch. 217 de l'appel). Il s'agit là d'un fait nouveau, irrecevable en appel. On notera d'ailleurs que le contrat de mandat ne faisait aucunement référence à un quelconque rôle de fiduciaire revenant à V._____ Sàrl. Celle-ci ne faisait en outre pas partie du contrat d'entreprise générale. On cherche en vain la pertinence des griefs développés sous ch. 217 et 218 de l'appel.

Les premiers juges ont retenu qu'il n'était pas nécessaire de trancher de manière définitive la question de savoir si un devoir formel de vérification revenait à V._____ Sàrl en application du contrat de mandat, dans la mesure où les demandeurs (ici appelants) n'avaient pas établi en quoi le seul visa apposé sur les ordres de paiement composait une violation de l'obligation précitée, alors que « la grande majorité des versements effectués [...] ne sont en soit (sic) pas contestés ». L'argumentation développée sous ch. 219 à 220 de l'appel, selon laquelle l'action en dommages-intérêts constitue une telle contestation, ne dit pas le contraire. Le renvoi au contenu de l'action en dommages-intérêts n'est pas valable et les mentions faites sous ch. 220 sont générales et ne permettent pas de contredire l'affirmation selon laquelle la grande majorité des versements n'a pas été contestée. A supposer que l'on admette un devoir de vérification, on ne saurait admettre, avec les premiers juges, que le versement des factures de M^e N._____ et de [...] Hôtel constituent une violation de ses obligations par V._____ Sàrl, dès lors que les circonstances ne permettent pas de dire que celle-ci pouvait en déduire un caractère injustifié. La démonstration des appelants faite sous ch. 221 et 222, selon laquelle il suffisait de consulter la facture de M^e

N._____ pour se rendre compte qu'elle concernait des tiers et que V._____ Sàrl était consciente du retard pris dans l'achèvement des travaux de second œuvre de la villa litigieuse, repose d'ailleurs sur des faits nouveaux et ne permet en tout cas pas de le dire.

A cela s'ajoute qu'il n'y a rien à déduire du fait que V._____ Sàrl ait préalablement été en relation contractuelle avec L._____ SA et E._____ SA. La motivation des premiers juges, selon laquelle ces liens antérieurs ne menaient pas en eux-mêmes à retenir une violation de ses obligations contractuelles par V._____ Sàrl, en particulier sous l'angle de l'obligation de fidélité, rien n'indiquant en particulier que cela avait eu des conséquences réelles sur le déroulement des événements et les paiements effectués à partir du compte de construction, est à cet égard convaincante et peut être ici entièrement reprise.

d) En définitive, aucune violation du mandat par l'intimée V._____ Sàrl ne peut être valablement retenue.

5. Les appelants soutiennent que L._____ SA doit leur rembourser les montants qu'ils ont dû verser à double en raison du non-paiement par celle-ci des factures de B._____ SA, Z._____, [...] et [...], les montants indûment versés à V._____ Sàrl, les versements concernant d'autres chantiers, soit les factures d'hôtel et de l'entreprise Z._____, les versements qu'ils ont dû effectuer aux entreprises [...], [...] et [...] pour finir le chantier, ainsi que les frais de représentation juridique qu'ils ont dû engager.

a) Pour justifier une diminution involontaire de leur patrimoine du fait du paiement à B._____ SA de 2'300 fr., les appelants prétendent avoir payé à double ce montant, d'où le dommage allégué de 2'300 francs. Cela pourrait résulter d'une compréhension logique du dossier, puisqu'il revenait à L._____ SA de payer les entrepreneurs occupés à la construction, en utilisant les fonds transférés par les appelants sur le compte de construction (respectivement compte miroir), via des

demandes de paiement adressées à la Banque W._____. Cela étant, il n'est pas allégué que le paiement en question aurait été effectué à double et qu'il ne s'agissait précisément pas de plus-value. Il ressort de l'allégué 257 que le poste « Electricité » à hauteur de 6'234 fr. 05 devait être déduit du décompte des plus-values/moins-values du 9 novembre 2009 de L._____ SA, ce qui avait pour effet de diminuer d'autant la prétention de cette dernière. Or, à la lecture de la pièce 99/7 du bordereau du 21 mai 2012, citée à l'appui de l'allégué susmentionné, le montant de 6'234 fr.05 a été déduit du décompte final de plus-values et de moins-values, au motif que l'électricité, entreprise B._____ SA, avait été payée en direct - ce qui est correct (le montant de 6'234 fr. 05 ayant été réduit à 2'300 fr. par accord transactionnel) - et non pas parce qu'il ne s'agissait pas d'une plus-value en tant que telle.

On ne saurait donc dire que les appelants ont subi un dommage, en ayant versé un montant de 2'300 fr. à titre de solution transactionnelle pour éviter l'inscription d'une hypothèque légale. Même si le raisonnement des premiers juges qui assimilent ce montant à ceux obtenus par le biais de transactions judiciaires ne saurait être suivi, il n'a pas d'incidence sur le résultat.

b) S'agissant du versement à l'entreprise Z._____, à la suite d'une transaction judiciaire, les appelants n'expliquent pas en quoi le procès, qui s'est soldé par une transaction, était fondé, faisant état d'un paiement à double en lien avec le montant détourné de 5'595 fr. 20. On ignore en l'état si les prétentions de Z._____ étaient fondées et donc dans quelle mesure L._____ SA aurait dû s'acquitter du montant réclamé. Il n'y a en outre pas de lien à faire entre le montant de 5'500 fr. versé à titre transactionnel et le montant de 5'595 fr. 20 affecté à un autre chantier.

c) Les appelants reviennent sur les sommes directement versées par leurs soins à [...], par 4'500 fr., et à [...], par 4'500 fr., arguant du fait que L._____ SA aurait échoué à établir que le solde de 6'444 fr. réclamé par [...] constitue une plus-value dépassant celles déjà réglées

par les appelants et qu'ainsi le paiement effectué constitue un paiement à double. Ils appliquent le même raisonnement au montant versé à [...]. Le grief est infondé, dans la mesure où il ressort des propres allégués des appelants que les montants en question s'inscrivent comme plus-value (cf. all. 241, 242, 243, 244, 280). La motivation du jugement, selon laquelle l'instruction effectuée menait à la conclusion qu'elles n'étaient pas incluses dans le prix forfaitaire convenu et ne devait pas y être incluses, l'argumentation des appelants portant sur le décompte des plus et moins-values (jugement p. 38), peut, sur ce point, être confirmée.

d) La problématique liée au versement à V._____ Sàrl d'une commission de 8'300 fr. et d'une indemnité de 6'500 fr. a été discutée ci-avant, écartant toute responsabilité de cette société. En outre, il a été retenu que tant le compte de construction que le compte miroir ont servi aux paiements opérés sur ordres signés par L._____ SA et V._____ Sàrl. On ne saurait dès lors mettre sur le « compte » de la première le paiement de ces deux montants d'un total de 14'800 fr. au débit du compte de construction des appelants.

e) En ce qui concerne les montants indûment payés, soit le paiement de la note d'honoraires de M^e N._____, par 1'800 fr., la facture de deux nuits d'hôtel, par 552 fr. et le montant de 5'595 fr. versé à l'entreprise Z._____ pour un autre chantier, il ne faut certes pas perdre de vue l'obligation de n'utiliser un crédit de construction que pour payer les travaux de construction de l'immeuble pour lequel un crédit a été octroyé, ce qui est rappelé par les appelants et découle notamment du ch. 3 al. 2 du contrat fiduciaire de construction. Cela étant, sous l'angle du dommage, ce n'est que si le montant forfaitaire était dépassé, ce qui n'est pas le cas, qu'un préjudice serait réalisé (cf. jugement, p. 38).

f) S'agissant des factures des entreprises [...], [...] et [...], relatives à des travaux d'aménagement routier de la parcelle des appelants, ceux-ci parlent de coûts additionnels, alors que les premiers juges les ont qualifiés de plus-values (cf. jugement, p. 38), sans que les appelants ne démontrent valablement en quoi cela serait erroné.

g) Quant aux frais de représentation juridiques et judiciaires, les premiers juges affirment que, dès lors que les demandeurs n'ont pas établi en quoi les accords judiciaires (voire extrajudiciaires s'agissant de B._____ SA), comblaient véritablement une violation des obligations revenant à L._____ SA à leur égard, il y avait lieu d'exclure toute indemnisation due en lien avec les honoraires de leur avocat, ce qui doit être suivi.

6. En conclusion, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement confirmé.

Vu le rejet de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'798 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5), doivent être mis à la charge des appelants, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 CPC).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 312 al. 1 CPC,
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 1'798 fr. (mille sept cent nonante-huit francs), sont mis à la charge des appelants A. et B.M._____, solidairement entre eux.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 20 août 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 Bernard Cron (pour A. et B.M. _____),
- Me Albert J. Graf (pour Banque W. _____),
- Me Amandine Torrent (pour V. _____ Sàrl),
- L. _____ SA.

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 :

- Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte.

Le greffier :