

Tribunal fédéral – 4A_410/2024
I^{re} Cour de droit civil
Arrêt du 26 mai 2026

Contrat d'architecte et
d'ingénieur
*Achitektur- und
Ingenieurvertrag*



*Bundesgericht – 4A_410/2024
I. zivilrechtliche Abteilung
Urteil vom 26. Mai 2026*

Responsabilité de
l'architecte
Architektenhaftung

art. 363 ss, 394 ss CO
Art. 363 ff., 394 ff. OR

Responsabilité de l'architecte – En l'espèce, le promoteur avait chargé l'architecte de réaliser les équipements liés aux servitudes de passage et de conduite en faveur d'une parcelle voisine. Le contrat d'architecte signé par les parties comportait l'obligation d'élaborer les plans et d'assurer une réalisation de l'ouvrage conforme à ceux-ci. Les servitudes précitées avaient été portées sur le plan qui a servi de base à la construction. Elles étaient mises en évidence puisque l'assiette de la servitude de passage était hachurée, les différentes conduites dessinées individuellement et les diverses utilisations légendées. De plus, un avenant au contrat mentionnait expressément le moment de la réalisation et l'architecte a fait réaliser une partie de l'équipement, ce qui confirme qu'il avait connaissance de son obligation à cet égard. La route d'accès n'ayant pas été réalisée conformément au plan et les conduites de gaz, d'eaux claires et d'eaux usées étant manquantes, l'architecte a failli à son obligation de diligence (consid. 3-5).

Architektenhaftung – Im vorliegenden Fall hatte der Bauträger den Architekten mit der Erstellung der zur Ausübung des Weg- und Leitungsrechts zugunsten einer Nachbarparzelle erforderlichen Anlagen beauftragt. Der von den Parteien unterzeichnete Architektenvertrag umfasste die Pflicht, die Pläne auszuarbeiten und eine plankonforme Ausführung des Werks sicherzustellen. Die genannten Dienstbarkeiten waren in den Plan eingetragen, der dem Bau als Grundlage diente. Sie waren hervorgehoben, da die Ausübungsfläche des Wegrechts schraffiert, die einzelnen Leitungen je gesondert eingezeichnet und die verschiedenen Nutzungen in einer Legende bezeichnet waren. Zudem nannte ein Nachtrag zum Vertrag ausdrücklich den Zeitpunkt der Ausführung, und der Architekt liess einen Teil der Ausstattung erstellen, was bestätigt, dass er um seine diesbezügliche Pflicht wusste. Da die Zufahrtsstrasse nicht plangemäss erstellt worden war und die Leitungen für Gas, Sauberwasser und Abwasser fehlten, hat der Architekt seine Sorgfaltspflicht verletzt (E. 3-5).

Composition

M. et Mmes les Juges fédéraux
Hurni, Président, Kiss et May Canellas.
Greffière : Mme Fournier.

Participants à la procédure

A. Sàrl,
représentée par Me Pascal Nicollier, avocat,
recourante,

contre

B.,
représenté par Me Emilie Praz, avocate,
intimé.

Objet

responsabilité de l'architecte,

recours contre l'arrêt rendu le 20 juin 2024 par la Cour civile I du Tribunal cantonal du canton du Valais (C1 22 195).

Faits :

A.

A.a. En 2004, un plan d'aménagement détaillé (PAD) proposant un ensemble bâti dans le secteur "G." à U. a été mis à l'enquête et approuvé par le conseil municipal de U..

Le 31 mai 2005, les différents partenaires propriétaires des parcelles concernées ont signé un acte de modification de limites et de constitution de servitudes avec C. propriétaire de la parcelle n° iii de la commune de U., située en bordure de la zone concernée par le plan d'aménagement.

Cet acte, auquel un plan était annexé, prévoyait la constitution d'une servitude de passage à pied et pour tous les véhicules en faveur de la parcelle n° iii, propriété de C. à charge des parcelles n os jjj, kkk, lll et mmm (parcelle n° nnn de l'époque). Ledit accès devait être exécuté jusqu'à la parcelle n° lll à l'initiative et aux frais des partenaires du plan d'aménagement dans le cadre de la réalisation de celui-ci. L'assiette de la servitude était dessinée en jaune sur le plan annexé à l'acte.

L'acte en question prévoyait également la constitution d'une servitude foncière de raccordement en faveur de la parcelle n° iii, propriété de C. à charge des parcelles n os ooo, ppp, qqq, rrr, sss et jjj et de la parcelle n° lll. Cette servitude devait permettre au propriétaire de la parcelle n° iii de se raccorder sur les conduites et équipements réalisés dans le cadre du PAD (égouts, eau, gaz, électricité, câbles TV, etc.) en limite sud de la parcelle n° lll (soit à la limite entre les parcelles n os lll et nnn), selon l'assiette dessinée en rouge sur le plan annexé à l'acte. Cette servitude devait également permettre "le passage des canalisations sur la parcelle n° lll jusqu'en limite de la parcelle n° iii". Les travaux d'installation des conduites et des équipements jusqu'en limite sud de la parcelle n° lll (soit à la limite entre les parcelles n° lll et nnn) devaient également être exécutés dans le cadre de la réalisation du plan d'aménagement et leurs frais étaient à la charge des partenaires de celui-ci.

En contrepartie des servitudes desservant son bien-fonds, C. retirait l'opposition formulée à l'encontre du projet de construction et versait aux partenaires du plan d'aménagement la somme totale forfaitaire de 15'000 fr. après la réalisation des servitudes.

A.b. Dès 2008, B. (ci-après : le demandeur ou le promoteur) s'est occupé, en qualité de promoteur, de la construction du projet "G..".

A.c. Le 16 octobre 2008, un avenant à l'acte de modification de limites et de constitution de servitudes a été signé par C. d'une part et, d'autre part, B. qui agissait pour lui-même et pour le compte des partenaires du projet.

Aux termes de ce document, B. renonçait définitivement à la construction de la villa n° 16 implantée sur les bien-fonds n os lll et mmm. La servitude de passage à pieds et pour tous véhicules ainsi que tous les services et équipements prévus dans l'acte du 31 mai 2005 devaient être complètement réalisés dans un délai de trois ans courant dès le début des travaux de la villa n° 17. Concrètement, le promoteur devait réaliser sur la parcelle n° lll une route d'accès goudronnée et y poser des conduites pour les services d'eau, de gaz, d'électricité et d'eaux usées jusqu'à la limite de la parcelle n° iii. En cas de dépassement du délai de trois ans, l'indemnité de 15'000 fr. due par C. aux partenaires du plan d'aménagement ne serait plus exigible et le promoteur serait tenu de s'acquitter auprès de C. d'une indemnité forfaitaire de 6'000 fr. pour chaque année de retard supplémentaire. Toujours selon l'avenant, les différents équipements, conduites, dessertes goudronnées et autres feraient l'objet des travaux à réaliser dans le cadre de la construction des villas.

A.d. Par acte du 4 décembre 2008, le promoteur a cédé à C. le bien-fonds n° lll.

A.e. Le promoteur a confié le projet de construction prévu dans le PAD à la société D. SA, puis à A. Sàrl (ci-après: la défenderesse ou l'architecte).

Entre le 17 décembre 2008 et le 29 mars 2011, le promoteur, en qualité de maître de l'ouvrage, et A. Sàrl, en qualité d'architecte, ont passé huit contrats d'architecte portant sur la réalisation de dix villas et d'un garage sous-terrain dans le cadre du projet "G".

Aux termes de ces contrats dont le contenu était similaire, l'architecte était tenu d'exécuter l'étude du projet (avant-projet, estimation des coûts, études de détails, devis, demande d'autorisation), les appels d'offres (appels, plans d'appel, comparaison des offres et adjudications) et la phase de réalisation (plans d'exécution, contrat d'entreprise, direction architecturale, direction des travaux et contrôle des coûts, mise en service, direction des travaux de garantie et décompte final).

Au total, l'architecte et la société D. SA ont perçu un montant d'honoraires avoisinant 2'500'000 fr. pour l'ensemble de leurs services.

A.f. Le 21 mai 2010, le promoteur et l'architecte ont passé un contrat d'architecte relatif à la construction de la villa n° 15 qui était prévue sur la parcelle adjacente à la parcelle n° III, pour un montant de 230'000 fr. Ce montant a été intégralement versé par le promoteur.

Selon l'allégation du promoteur - contestée par l'architecte - bien qu'il ait été initialement planifié que les équipements destinés à permettre l'exercice des servitudes de passage et de raccordement seraient exécutés dans le cadre de la construction de la villa n° 17, la première à être construite, l'architecte a finalement décidé qu'ils seraient réalisés avec la villa n° 15, l'une des dernières à être édifiées.

Toujours est-il que c'est dans le cadre de la construction de la villa n° 15 que E. AG (aujourd'hui radiée), entreprise en charge du terrassement et de canalisations, a posé des conduites sur le bien-fonds n° III au printemps 2011.

Par courrier du 22 avril 2015, E. AG a attesté qu'elle avait posé des tuyaux de services pour l'eau, l'électricité, le gaz et les eaux usées sur la parcelle n° III jusqu'à la limite de la parcelle n° iii, ce qui s'est révélé inexact. Dans les faits, seules les canalisations pour l'électricité et la fibre optique ont été mises en place et elles se terminent à 2,5 mètres de la limite de la parcelle n° iii, propriété de C..

Quant à la route goudronnée qui figurait sur le plan d'architecte et était censée passer sur la parcelle n° III pour desservir la parcelle n° iii, elle n'a pas été construite, l'architecte n'ayant pas adjugé les travaux y relatifs.

A.g. Le 15 janvier 2016, C. a ouvert action en paiement contre le promoteur auprès du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, au motif que les engagements pris en vue de l'exercice des servitudes n'avaient pas été respectés.

Par jugement du 15 mai 2017, le Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois a condamné le promoteur à verser à C. 36'221 fr. à titre d'indemnités de retard, intérêts compris. Il a libéré C. du paiement de 15'000 fr. en faveur du promoteur. Le Tribunal cantonal vaudois a confirmé ce jugement le 25 janvier 2018. Par arrêt 5A_249/2018 du 13 décembre 2018, le Tribunal fédéral a rejeté le recours formé contre ce jugement par le promoteur.

B.

B.a. Par demande du 28 mai 2020, le promoteur a ouvert action devant le Tribunal des districts de Martigny et Saint-Maurice, en concluant au paiement par l'architecte de 91'793 fr. 05 avec intérêts à 5 % l'an dès le 13 décembre 2018 et 79'350 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 29 mars 2011.

Par jugement du 28 juin 2022, le tribunal de district a condamné l'architecte à payer au promoteur 78'213 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 18 novembre 2019 et 819 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 29 mars 2011.

B.b. Par arrêt du 20 juin 2024, la Cour civile I du Tribunal cantonal du canton du Valais a rejeté l'appel formé par l'architecte. Ses motifs seront évoqués dans les considérants en droit du présent arrêt, dans la mesure utile à la discussion des griefs dont l'arrêt sur appel est la cible.

C.

L'architecte forme un recours en matière civile en concluant au déboutement du demandeur des fins de sa demande.

Dans sa réponse, le demandeur intimé conclut au rejet du recours.

Le recourant a répliqué.

Par ordonnance présidentielle du 30 septembre 2024, la demande d'effet suspensif formulée par le recourant a été rejetée.

Le recourant a déposé une nouvelle demande d'effet suspensif le 20 août 2025, fondée sur des faits nouveaux.

Par ordonnance présidentielle du 11 septembre 2025, il a été fait droit à cette demande-là.

Considérant en droit :

1.

L'arrêt attaqué est une décision finale (art. 90 LTF) rendue en matière civile (art. 72 LTF) par un tribunal supérieur désigné comme autorité cantonale de dernière instance, lequel a statué sur recours (art. 75 LTF). La cause atteint la valeur litigieuse minimale de 30'000 fr. ouvrant le recours en matière civile (art. 74 al. 1 let. b LTF). Au surplus, le recours est exercé par la partie qui a succombé dans ses conclusions et qui a donc qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF); il a été déposé dans le délai (art. 100 al. 1 et 46 al. 1 let. b LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi. Partant, il est recevable.

2.

2.1. Le recours en matière civile peut être exercé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF), y compris le droit constitutionnel (**ATF 136 I 241** consid. 2.1; **136 II 304** consid. 2.4). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Compte tenu de l'obligation de motiver imposée par l'art. 42 al. 2 LTF, il ne traite toutefois que les questions qui sont soulevées devant lui par les parties, à moins que la violation du droit ne soit manifeste (**ATF 140 III 86** consid. 2; **140 III 115** consid. 2). Il n'examine pas non plus les griefs qui n'ont pas été soumis à l'instance cantonale précédente (principe de l'épuisement des griefs; **ATF 147 III 172** consid. 2.2; **143 III 290** consid. 1.1). Dès lors qu'une question est discutée, il n'est lié ni par les motifs invoqués par les parties, ni par l'argumentation juridique retenue par l'autorité cantonale; il peut donc admettre le recours pour d'autres motifs que ceux invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter en procédant à une substitution de motifs (**ATF 140 III 86** consid. 2; **137 II 313** consid. 1.4; **135 III 397** consid. 1.4; **134 III 102** consid. 1.1).

Par exception à la règle selon laquelle il applique le droit d'office, le Tribunal fédéral n'examine la violation d'un droit constitutionnel que si le grief a été invoqué et motivé de façon détaillée (art. 106 al. 2 LTF; **ATF 144 II 313** consid. 5.1; **142 II 369** consid. 2.1; **142 III 364** consid. 2.4; **139 I 229** consid. 2.2).

2.2. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes ou découlent d'une violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). "Manifestement inexactes" signifie ici "arbitraires" (**ATF 143 I 310** consid. 2.2; **141 IV 249** consid. 1.3.1; **140 III 115** consid. 2). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l'art. 106 al. 2 LTF. La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer

clairement et de manière circonstanciée en quoi les conditions précitées seraient réalisées (**ATF 140 III 16** consid. 1.3.1). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables (**ATF 142 III 364** consid. 2.4; **140 III 264** consid. 2.3). Aucun fait nouveau ni preuve nouvelle ne peut être présenté à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente (art. 99 al. 1 LTF).

Concernant l'appréciation des preuves et l'établissement des faits, le Tribunal fédéral n'intervient, du chef de l'art. 9 Cst., que si le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raisons objectives de tenir compte des preuves pertinentes ou a effectué, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables (**ATF 147 V 35** consid. 4.2; **140 III 264** consid. 2.3; **137 III 226** consid. 4.2; **136 III 552** consid. 4.2; **134 V 53** consid. 4.3; **129 I 8** consid. 2.1).

3.

Les parties ont noué une relation contractuelle que les instances cantonales ont rangé sous **le contrat d'architecte global** (*supra* let. Ae; sur la nature mixte de ce contrat, cf. **ATF 134 III 361** consid. 5.1 et 6.2.2; arrêts 4A_420/2024 du 11 février 2025 consid. 5.1.1; 4A_243/2022 du 26 février 2024 consid. 3; 5A_936/2020 du 15 juillet 2021 consid. 4.2.1). Devant la Cour cantonale, le litige portait sur la question de savoir si une prestation spécifique avait été confiée à l'architecte dans le cadre de ce contrat : le promoteur prétendait avoir chargé l'architecte de réaliser les équipements liés aux servitudes de passage et de conduites en faveur de la parcelle n° iii, propriété de C. conformément à l'engagement pris envers ce dernier, ce que l'architecte contestait.

La cour cantonale a retenu, en faits, que **le contrat d'architecte signé par les parties comportait l'obligation d'élaborer les plans et d'assurer une réalisation de l'ouvrage conforme à ces plans. Ceci n'est pas remis en cause.**

Sur le plan qui avait servi de base à la construction avaient été portées les servitudes de passage et de raccordement desservant la parcelle n° iii; elles étaient mises en évidence puisque l'assiette de la servitude de passage était hachurée, les différentes conduites dessinées individuellement et les diverses utilisations légendées. Leur assiette correspondait à ce qui avait été convenu entre le promoteur et C.. Tout portait à croire que le promoteur avait bien remis à l'architecte, ainsi qu'il le prétendait, les accords passés avec la propriétaire de la parcelle n° iii. Le témoignage de F., employé de D. SA qui avait réalisé les plans, allait dans le même sens. Selon sa compréhension, les équipements figurant sur les plans devaient être réalisés par l'architecte. S'y ajoutait que le contrat d'architecte avait été passé avec la défenderesse à la même période que l'engagement pris auprès de C. de réaliser les servitudes, à savoir en novembre 2018. Il était donc "vraisemblable" que le maître d'ouvrage ait donné des instructions à l'architecte pour que celui-ci réalise les équipements qu'il s'engageait parallèlement à construire envers C.. Par ailleurs, le fait **que l'avenant du mois d'octobre 2018 mentionne que la réalisation des servitudes se ferait avec la villa n° 17 montrait que le promoteur en avait discuté avec l'architecte qui était le seul à pouvoir lui fournir cette indication.** Enfin, en 2011, l'architecte avait fait poser par l'entreprise de terrassement une partie de l'équipement nécessaire aux servitudes de raccordement, à savoir les tuyaux pour l'électricité et la fibre optique. Partant, selon leur réelle et commune intention, les parties s'étaient entendues pour que l'architecte fasse réaliser la route goudronnée et les tuyaux de raccordement devant permettre l'exercice des servitudes; c'est à cette fin que le promoteur avait remis à l'architecte les accords conclus avec C..

La cour cantonale a ensuite considéré que l'architecte avait violé son obligation de diligence en ne faisant pas construire ladite route conformément au plan. S'agissant des servitudes de raccordement, les conduites de gaz, d'eaux claires et d'eaux usées manquaient; les canalisations réalisées (électricité et fibre optique) s'interrompaient à 2,5 mètres de la limite de la parcelle n° iii, ce qui n'était pas conforme aux instructions reçues et au plan. L'architecte avait donc failli à son obligation de surveiller les travaux et de vérifier l'ouvrage à réception.

Ces omissions étaient fautives et avaient causé au maître d'ouvrage un préjudice de 78'213 fr. 15, résultant de l'addition de la peine conventionnelle (36'221 fr. 15), du manque à gagner lié à la libération de C. (15'000 fr.), des frais et dépens de première instance dans la procédure contre ce

dernier (8'571 fr.) et des propres frais d'avocat du promoteur dans la procédure de première instance (18'421 fr.).

La défenderesse était dès lors redevable de 78'213 fr. 15.

4.

La recourante estime que la cour cantonale a versé dans l'arbitraire (art. 9 Cst.) en constatant la réelle et commune intention des parties.

D'après elle, puisque le demandeur n'était plus propriétaire de la parcelle n° III à compter de décembre 2008 - la parcelle ayant été cédée à cette date à C. - il ne pouvait plus "décider lui-même de réaliser ou non le chemin d'accès traversant ce bien-fonds". Ce raisonnement ne peut toutefois guère être suivi. Cette question a déjà été thématisée dans l'arrêt 5A_249/2018 du 13 décembre 2018 qui a mis un terme au litige opposant le promoteur à C.. Le Tribunal fédéral y a relevé que la cession du fonds servant (la parcelle n° III) avait eu lieu en faveur de l'une des parties à l'acte de constitution de la servitude. Et à l'occasion de la cession, lesdites parties avaient prévu dans une convention ne liant qu'elles-mêmes que, nonobstant le transfert de propriété, le promoteur restait tenu au respect de tous les accords passés entre les parties antérieurement à la signature de dite convention, à savoir également à celui d'effectuer à ses frais les travaux de canalisation et de goudronnage liés à l'exercice de la servitude. Puisqu'elles avaient ainsi décidé, par convention, de maintenir cette obligation personnelle, le promoteur restait tenu à ses obligations nonobstant la cession du fonds servant à C. (cf. arrêt précité, consid. 5.4). Partant, le transfert de propriété de cette parcelle ne change rien à l'obligation qui repose sur le promoteur.

La recourante tire également argument de l'absence d'autorisation de construire que seule la propriétaire à savoir C. aurait pu obtenir. La cour cantonale a toutefois balayé ce moyen de manière parfaitement convaincante : il ressortait du contrat d'architecte qu'il appartenait à la recourante d'accomplir les démarches y relatives, cas échéant en contactant C..

La recourante soutient que le (s) contrat (s) d'architecte n'évoqueraient pas - expressis verbis si l'on comprend bien - la construction du chemin d'accès. Cette observation ne rend pas absurde, partant arbitraire, la constatation de la cour cantonale selon laquelle les parties se sont entendues pour que la recourante se charge d'en assurer la réalisation conforme aux plans remis. Toujours d'après la recourante, le plan produit sur lequel la cour cantonale se serait fondée pour asseoir ses conclusions serait un "plan d'implantation qui [aurait] pour but de vérifier que les surfaces bâties des futurs bâtiments respectent le plan d'aménagement détaillé". À la suivre, il serait "courant qu'un architecte porte ce type d'indication [i.e. les conduites] sur ce genre de plans et cela n'implique jamais que la construction des canalisations ou des chemins lui incombent". Rien de tel ne ressort toutefois de l'arrêt cantonal qui fait foi pour ce qui est des faits, à moins que ceux-ci soient entachés d'arbitraire ce qui n'est pas le cas.

La recourante propose sa propre lecture des déclarations du témoin F., sans apporter la démonstration de l'arbitraire qu'elle croit déceler dans la manière dont celles-ci ont été évoquées dans l'arrêt attaqué.

Elle affirme que c'est E. AG qui a réalisé la pose des conduites sur ordre de H.. La question n'est toutefois pas de savoir qui a réalisé les conduites en cause. Il importe surtout de savoir si elle était chargée de faire réaliser les ouvrages querellés. Quant à savoir qui aurait donné à cette entreprise l'ordre de poser lesdites conduites, ceci ne ressort pas de l'arrêt attaqué.

La recourante s'en prend également à la chronologie des faits sur laquelle la cour cantonale a assis son raisonnement. Là encore, elle échoue à apporter la démonstration d'un quelconque arbitraire (cf. recours p. 13).

Quant aux autres éléments qu'elle brandit, soit notamment la manière dont le demandeur se serait défendu dans l'affaire qui l'a opposé à C. en considérant "qu'il avait déjà réalisé [le] chemin [d'accès]", ils ne sont pas déterminants.

Partant, le grief de la recourante est dépourvu de consistance. Quant à une interprétation fondée sur le principe de la confiance, elle n'a pas lieu d'être puisque l'interprétation subjective à laquelle s'est livrée la cour cantonale a la préséance.

5.

Contrairement à ce qu'affirme la recourante, elle a bel et bien été chargée de faire exécuter les travaux querellés. Cette conclusion prive de fondement les griefs qu'elle adresse au raisonnement de la cour cantonale relatif à la violation de son obligation de diligence.

6.

Partant, le recours doit être rejeté aux frais de son auteur. Celui-ci versera à son adverse partie une indemnité à titre de dépens.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté.

2.

Les frais de procédure, arrêtés à 4'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

La recourante versera à l'intimé une indemnité de 5'000 fr. à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et au Tribunal cantonal du canton du Valais, Cour civile I.

Lausanne, le 26 mai 2026

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Hurni

La Greffière : Fournier