Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.281/2005 /viz

Arrêt du 15 décembre 2005
Ire Cour civile

Composition
MM. et Mme les Juges Corboz, président,
Favre et Romy, juge suppléante.
Greffière: Mme Aubry Girardin.

Parties
X._____ AG,
défenderesse et recourante,
représentée par Me Soli Pardo, avocat,
contre

A._____,
B._____,
C._____,
demandeurs et intimés,
tous les trois représentés par Me Damien Blanc, avocat,

Objet
contrat d'entreprise; condition suspensive

(recours en réforme contre l'arrêt de la Chambre civile de la Cour de justice genevoise du 10 juin 2005).

Faits:
A.
A.a A._____, B._____ et C._____ exercent la profession d'architecte.
X._____ AG (ci-après X._____) est une société active dans la promotion immobilière en Suisse, dont le siège principal se trouve à Zoug. Elle disposait, jusqu'en décembre 2004 (art. 63 al. 2 OJ), d'une succursale à Genève.
A._____, C._____ et un tiers étaient propriétaires d'une cédule hypothécaire d'une valeur de 500'000 fr. grevant la parcelle xxx située sur la commune de W._____ au Tessin. La banque Y._____ bénéficiait d'un droit de gage sur cette parcelle et était en outre titulaire d'une procuration de vente sur ce terrain.
Le 8 février 1999, X._____ a informé la banque Y._____ de son intérêt à acquérir ladite parcelle. Elle était disposée à signer une promesse de vente pour le prix de 4'825'000 fr., subordonnée à la condition suspensive de l'obtention d'un permis de construire. Le 24 mars 1999, elle a soumis à la banque Y._____ une offre d'achat pour ce montant.
Le 12 avril 1999, la banque Y._____ a donné son accord à la conclusion d'une promesse de vente de 5'400'000 fr., à la condition que C._____ renonce au paiement d'un montant de 45'000 fr. représentant le prix de cession de la cédule hypothécaire. A._____ et C._____ ont accepté de remettre la cédule en renonçant au montant de 45'000 fr."en échange du mandat d'architecte sur la promotion".
X._____ a signé, à une date indéterminée, une promesse d'achat avec la banque Y._____ portant sur ladite parcelle.
Par courrier du 19 avril 1999, X._____ a confirmé à C._____ que celui-ci avait "l'ordre de s'occuper du projet à établir sur la parcelle xxx", qu'il devait se charger de demander l'autorisation de construire et de faire tous les plans d'exécution, ainsi que les détails exigés par l'entreprise générale selon les normes SIA 400.

Il était prévu de construire entre 75 et 100 appartements et villas contiguës selon les possibilités du terrain. Les honoraires étaient fixés à 5'000 fr. hors taxes par unité. Ils étaient dus "sous la condition de l'obtention du permis de construire et de la signature de la banque Y._____ sous la promesse de vente et d'achat prévue". Les prestations comprenaient "l'entière collaboration avec l'entreprise générale et l'adaptation du projet concernant des demandes de permis de construire supplémentaires pour les modifications des clients".
Le paiement des honoraires devait se faire en plusieurs tranches. La première, de 50'000 fr., était à verser après l'acceptation du plan de quartier de la commune, au moment du dépôt de la demande d'autorisation de construire. Ce montant devait être restitué si le permis de construire n'était pas entré en force dans les délais prévus dans la promesse de vente et d'achat signée avec la banque Y._____. Un montant supplémentaire de 150'000 fr. devait être versé trente jours après l'entrée en force du permis de construire et 100'000 fr. à la délivrance des plans d'exécution à l'entreprise générale. Enfin, le solde serait payé à l'achèvement des travaux. X._____ est devenue propriétaire de la parcelle litigieuse.
A.b Le 14 mai 1999, les trois architectes et l'administrateur président de X._____ ont présenté les premières esquisses du projet immobilier au Service technique et au responsable des constructions privées de la commune de W._____. Il est admis que ce projet ne respectait pas le futur plan d'aménagement en cours d'étude.
Le 23 décembre 1999, les trois architectes ont déposé un dossier en vue d'obtenir l'autorisation de construire. Diverses difficultés sont survenues en relation avec cette procédure, notamment parce que le projet nécessitait l'accord des propriétaires de la parcelle voisine, accord qui n'a pas pu être obtenu.
Par courrier du 17 juillet 2000, A._____ a demandé à X._____ de lui faire savoir comment elle envisageait la poursuite du travail et en particulier les conditions liées à l'élaboration d'un nouveau projet. Le 29 juillet 2000, B._____ a confirmé à X._____ avoir pris note de diverses exigences concernant l'étude d'un nouveau projet.
Le 11 août 2000, X._____ a fait savoir aux architectes qu'elle constatait que la demande de permis de construire aboutissait à un échec et qu'elle ne voulait pas évaluer qui avait le plus de torts. Elle a proposé "de fixer un forfait pour l'architecture à la hauteur de l'ancienne convention soit 350'000 fr." en soulignant que le fait d'augmenter les unités de septante à cent-dix ne permettait pas d'augmenter les honoraires. Elle a également proposé de mettre à disposition ses dessinateurs, afin de gagner du temps, précisant que "les échéances sont celles qui sont convenues dans la première confirmation". Ces nouvelles conditions ont été acceptées tacitement par les architectes, qui ont poursuivi leur activité pour le compte de X._____ sans formuler de réserves.
Au cours du mois d'août 2000, le nouveau projet a été soumis à X._____.
Le 28 août 2000, ce projet a été présenté à la responsable des normes du Service du feu de la commune de W._____, qui a déclaré qu'il respectait les exigences. Il a été constaté que l'urbaniste et la commune ont confirmé aux architectes que le second projet respectait, à première vue, le plan d'aménagement de la commune, sauf en ce qui concernait la piscine extérieure, qui était partiellement située dans la zone prévue pour un giratoire.
Le 11 octobre 2000, B._____ a remis à X._____ la perspective représentant l'ensemble du projet.
A.c Sans donner d'explications, X._____ a refusé que ce projet soit déposé en vue d'obtenir l'autorisation de construire.
Vers la fin de l'année 2000, début 2001, X._____ a engagé D._____, architecte et maire de la ville de Z._____, pour élaborer un nouveau projet sur la même parcelle.
Par lettre du 6 février 2001, B._____ a exposé à X._____ que le deuxième projet était prêt à être déposé depuis le mois d'octobre 2000 et que l'accord de la société était attendu, pour le faire enregistrer auprès de la commune de W._____ et des autorités compétentes. Il a expliqué qu'un gros effort avait été fourni pour réaliser un projet de plus de cent logements dans le court laps de temps souhaité par X._____, si bien qu'il était surpris de cette longue période d'attente. Il était légitime que X._____ fournisse des explications écrites sur la modification de sa stratégie ainsi qu'un planning de travail, afin que les architectes puissent s'organiser pour répondre au mieux "aux ordres".
Lors d'une réunion qui s'est déroulée le 22 février 2001, X._____ a signifié aux trois architectes que le contrat était résilié.
Par courrier du 23 février 2001, B._____ et C._____ ont informé X._____ qu'ils avaient pris note de ses explications au sujet de l'irrecevabilité de leur projet. Ils ont soutenu avoir obtenu confirmation du technicien communal et de l'urbaniste que leur projet était conforme aux règlements en vigueur et qu'il pouvait être déposé en vue d'obtenir une autorisation de construire. Ils se trouvaient ainsi dans une situation ambiguë et

injuste, puisque X._____ refusait de déposer le projet et de payer les honoraires dus, à défaut d'autorisation de construire, alors que le travail fourni représentait une somme de 200'000 fr. et que leur bureau subissait une perte financière de 160'000 fr. Ils se déclaraient prêts à partager le mandat avec D._____, comme le proposait X._____, qui pensait que l'autorisation de construire serait ainsi plus facilement obtenue, mais ils soulignaient avoir renoncé à leur cédule pour bénéficier du mandat d'architecte dans sa totalité. Ils indiquaient attendre de recevoir, dans la semaine du 5 mars 2001, comme convenu, une proposition de collaboration et de rémunération de X._____. Cette dernière n'a pas répondu à ce courrier.
D._____ a déposé son projet et obtenu l'autorisation de construire en septembre 2002.
B.
Le 21 mars 2003, les trois architectes ont assigné X._____, au siège de sa succursale à Genève, en paiement de 290'000 fr. plus intérêt à 5 % dès le 1er janvier 2001, montant correspondant au solde du prix forfaitaire de 350'000 fr. convenu, le montant de 60'000 fr. ayant été versé à titre d'acompte. La société défenderesse a conclu au rejet de la demande et ne s'est pas opposée à la compétence des tribunaux genevois à raison du lieu.
Par jugement du 30 septembre 2004, le Tribunal de Ire instance du canton de Genève a condamné X._____ à verser à A._____, B._____ et C._____ la somme de 290'000 fr. plus intérêt à 5 % dès le 22 mars 2003.
Ce jugement a été confirmé par la Cour de Justice du canton de Genève, le 10 juin 2005.
C.
Contre l'arrêt du 10 juin 2005, X._____ (la défenderesse) exerce un recours en réforme au Tribunal fédéral. Invoquant une nouvelle argumentation juridique, elle conclut, avec suite de dépens, à l'annulation de l'arrêt attaqué et au déboutement de toutes les conclusions prises à son encontre.
A._____, B._____ et C._____ (les demandeurs) concluent au rejet du recours et à la confirmation de l'arrêt attaqué, avec suite de frais et dépens.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
Interjeté par la partie qui a succombé dans ses conclusions en libération et dirigé contre un jugement final rendu en dernière instance cantonale par un tribunal supérieur (art. 48 al. 1 OJ) sur une contestation civile dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 8'000 fr. (art. 48 OJ), le recours est recevable, puisqu'il a été déposé en temps utile compte tenu des féries (art. 34 al. 1 let. b et 54 al. 1 OJ) et dans les formes requises (art. 55 OJ).
Le recours en réforme peut être interjeté pour violation du droit fédéral, à l'exclusion des droits constitutionnels et du droit cantonal (art. 43 al. 1 OJ; ATF 127 III 248 consid. 2c.). Le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits contenus dans la décision attaquée, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuves n'aient été violées, qu'il y ait lieu de rectifier des constatations reposant sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ) ou qu'il faille compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci n'a pas tenu compte de faits pertinents, régulièrement allégués et clairement établis (art. 64 OJ; ATF 130 III 102 consid. 2.2, 136 consid. 1.4).
Le Tribunal fédéral ne peut aller au-delà des conclusions des parties, mais il n'est pas lié par les motifs qu'elles invoquent (art. 63 al. 1 OJ) ni par l'argumentation juridique retenue par la cour cantonale (art. 63 al. 3 OJ; ATF 130 III 362 consid. 5). Il peut donc admettre un recours pour d'autres motifs que ceux invoqués par la partie recourante et il peut également le rejeter en adoptant une autre argumentation juridique que celle figurant dans la décision attaquée (ATF 130 III 136 consid. 1.4).
2.
Dans son recours en réforme, la défenderesse développe une argumentation juridique nouvelle fondée sur l'art. 156 CO. Le Tribunal fédéral ne revoit les moyens juridiques nouveaux que s'ils déduisent des conséquences juridiques de faits régulièrement soumis à l'appréciation de la juridiction cantonale et qui ressortent de la décision attaquée (ATF 123 III 129 consid. 3b/aa p. 133). Une nouvelle argumentation n'est admissible que si elle se fonde entièrement sur le même état de fait (ATF 130 III 28 consid. 4.4; 125 III 305 consid. 2e p. 312).
En l'espèce, la défenderesse fait valoir que l'obligation de payer les honoraires des demandeurs, que la juridiction cantonale a déduite de l'art. 377 CO, était en réalité soumise à une condition suspensive, laquelle ne s'est ni réalisée, ni ne saurait être réputée accomplie au sens de l'art. 156 CO. Il s'agit bien d'une qualification différente de l'état de fait soumis à la juridiction cantonale, de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur ce moyen.

3.
3.1 Le contrat conclu entre les parties porte sur l'élaboration d'un projet immobilier visant à la construction de 75 à 100 logements. Il prévoit notamment l'établissement des plans d'exécution et les démarches en vue de demander une autorisation de construire, moyennant le paiement d'honoraires de 5'000 fr. hors taxes par unité. Il s'agit bien d'un contrat d'entreprise au sens des art. 363 ss CO (ATF 127 III 543 consid. 2a), qualification que les parties ne remettent pas en cause.
La défenderesse conteste cependant son obligation de payer les honoraires, en faisant valoir que ce paiement était subordonné à l'existence d'une condition suspensive au sens de l'art. 151 CO, à savoir l'obtention du permis de construire, condition qui ne s'est précisément pas réalisée. En outre, les exigences posées par l'art. 156 CO, qui permet, par une fiction, de considérer la condition comme accomplie, ne seraient pas remplies. Les demandeurs réfutent pour leur part l'existence d'un contrat conditionnel. Ils font valoir qu'en date du 11 août 2000, ils ont conclu un nouveau contrat dans lequel ne figurait aucune condition mais uniquement des échéances de paiement.
3.2 Selon les constatations de fait qui lient le Tribunal fédéral (art. 63 al. 2 OJ), le premier accord conclu entre les parties prévoyait que les honoraires étaient fixés à 5'000 fr. hors taxes par unité. Ils étaient dus "sous la condition de l'obtention du permis de construire et de la signature de la banque Y._____ sous la promesse de vente et d'achat prévue". Le paiement des honoraires devait s'effectuer en plusieurs tranches. Il était stipulé que la première tranche de 50'000 fr. "serait à restituer" si le permis de construire n'était pas entré en force dans les délais prévus dans la promesse conclue avec la banque.
Après l'échec du premier projet, les parties ont convenu de pour-suivre leur collaboration en vue de la préparation d'un second projet. Par courrier du 11 août 2000, la défenderesse a proposé "de fixer un forfait pour l'architecture à la hauteur de l'ancienne convention soit 350'000 fr.", en soulignant que le fait d'augmenter les unités de septante à cent-dix ne permettait pas d'augmenter les honoraires. Elle précisait que "les échéances sont celles qui sont convenues dans la première confirmation". Ces nouvelles conditions ont été acceptées tacitement par les architectes.
Il en découle que les parties ont convenu qu'un second projet serait élaboré et ont passé un nouvel accord quant au montant des honoraires. Toutefois, la question de savoir si les honoraires relatifs au second projet étaient également subordonnés à la condition de l'obtention du permis de construire est disputée.
3.3 En présence d'un litige sur l'interprétation d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la volonté commune et réelle des parties (art. 18 al. 1 CO). Si la volonté réelle des parties ne peut être établie ou si elle est divergente, il y a lieu d'interpréter leurs déclarations et leurs comportements selon la théorie de la confiance (ATF 131 III 217 consid. 3 p. 219). Le juge doit rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (ATF 131 III 268 consid. 5.1.3 et les arrêts cités). Le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime. L'application du principe de la confiance est une question de droit que le Tribunal fédéral, saisi d'un recours en réforme, peut examiner librement (ATF 131 III 217 consid. 3 p. 219, 268 consid. 5.1.3). Pour trancher cette question de droit, il doit cependant se fonder sur le contenu de la manifestation de volonté et sur les circonstances, lesquelles relèvent en revanche du fait (ATF 131 III 268 consid. 5.1.3; 130 III 417 consid. 3.2; 129 III 118 consid. 2.5).
L'arrêt attaqué ne contient en l'espèce aucune constatation de fait qui permettrait d'établir la commune et réelle intention des parties quant à la soumission du paiement des honoraires dus pour le second projet à une condition. Les juges cantonaux n'ayant pas examiné le litige sous cet angle, ils n'avaient pas de raison de procéder à une interprétation selon le principe de la confiance. La Cour de céans peut également se dispenser d'une telle interprétation. En effet, si, par hypothèse, il fallait admettre l'existence d'une condition suspensive, comme le suggère la défenderesse, la situation juridique de cette dernière n'en serait pas améliorée. Pour les motifs exposés ci-dessous, il apparaît qu'elle ne saurait de toute manière tirer aucun droit du non-avènement de la condition dont elle se prévaut.
Dans la suite du raisonnement, il sera donc admis que le paiement des honoraires pour le deuxième projet était bien soumis à la condition de l'octroi du permis de construire. Il s'agit là d'une condition suspensive (art. 151 CO), l'arrivée de l'événement incertain étant l'obtention de l'autorisation de construire. La preuve de la réalisation de la condition suspensive incombe au demandeur, celle de l'impossibilité de sa réalisation au défendeur (Pichonnaz, Commentaire romand, no 61 s. ad art. 151 CO).
3.4 Se pose tout d'abord la question des relations entre l'art. 377 CO et l'art. 156 CO. Aux termes de l'art. 377

CO, tant que l'ouvrage n'est pas terminé, le maître peut toujours se départir du contrat, en payant le travail fait et en indemnisant complètement l'entrepreneur.
Les juges cantonaux n'ont pas examiné les rapports entre l'art. 377 CO et l'existence d'une condition suspensive grevant l'obligation née du contrat résilié. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, dans un tel cas, la condition suspensive ne grève pas seulement l'action en exécution, mais également l'action en paiement de l'indemnité prévue à l'art. 377 CO. Ainsi, la défenderesse ne serait tenue d'indemniser les demandeurs que si la condition avait été accomplie au cas où le contrat n'avait pas été résilié, étant précisé que la condition est réputée accomplie dans l'éventualité d'un empêchement frauduleux (ATF 117 II 273 consid. 4c p. 278).
En l'espèce, aucune autorisation de construire n'a été délivrée pour le second projet préparé par les demandeurs. La controverse porte en revanche sur l'application de l'art. 156 CO. Il convient donc d'examiner si les conditions d'application de cette disposition sont remplies.
3.5 L'art. 156 CO prévoit que la condition est réputée accomplie quand l'une des parties en a empêché l'avènement au mépris des règles de la bonne foi. Il concrétise l'interdiction de l'abus de droit posée par l'art. 2 al. 2 CC, en particulier le principe selon lequel personne ne peut exercer un droit qu'il a acquis de manière déloyale (arrêts du Tribunal fédéral 4C.25/2004 du 13 septembre 2004 consid. 3.2.1 et C.254/1987 du 16 novembre 1987, in SJ 1988 p. 158, consid. 2a). Pour juger si un comportement déterminé enfreint les règles de la bonne foi, il convient d'apprécier le comportement en question en tenant compte de toutes les circonstance du cas d'espèce. Sera notamment tenue pour contraire aux règles de la bonne foi l'attitude incompatible avec l'objet du contrat (ATF 117 II 273 consid. 5c p. 281). Le comportement de la partie qui a empêché l'accomplissement de la condition doit être examiné en particulier à la lumière des motifs et du but poursuivi. Il faut se garder d'interpréter trop largement l'art. 156 CO, car, en convenant d'une condition, les parties ont introduit dans leurs relations un élément d'incertitude qu'elles doivent assumer. Elles n'ont pas l'obligation de favoriser l'avènement de la condition; la bonne foi
n'exige pas qu'elles sacrifient leurs propres intérêts à cette fin (arrêt 4C.25/2004 précité consid. 3.2.1 in fine). Selon la jurisprudence, l'art. 156 CO n'exige pas que l'intéressé ait agi intentionnellement (ATF 109 II 20 consid. 2b). Il faut en outre un lien de causalité entre l'empêchement contraire à la bonne foi et le fait que la condition suspensive ne se réalise pas (Pichonnaz, op. cit., no 16 ad art. 156 CO). Le comportement contraire à la bonne foi doit donc avoir empêché l'avènement de la condition suspensive.
3.5.1 Il convient, dans un premier temps, de déterminer en tenant compte de toutes les circonstances si, par son refus de donner son accord pour que le projet soit déposé auprès des autorités, la défenderesse a empêché l'avènement de la condition (la délivrance du permis de construire) de manière contraire à la bonne foi.
Il résulte des considérants de fait de l'arrêt attaqué, qui lient le Tribunal fédéral, que le projet litigieux était d'une ampleur relativement importante (construction de 75 à 100 appartements et villas contigües) et qu'il revêtait une certaine complexité, puisqu'il devait tenir compte aussi bien des normes en vigueur que du futur plan d'aménagement en cours d'élaboration. Il impliquait également de prendre en considération diverses servitudes des voisins et de la commune. Les architectes avaient en outre l'obligation de requérir l'autorisation de construire. Dans l'hypothèse envisagée ici (cf. supra consid. 3.3), la défende-resse s'est engagée à payer les honoraires des demandeurs sous la condition suspensive que l'autorisation de construire soit délivrée. La défenderesse, maître de l'ouvrage, avait l'obligation de s'abstenir d'entraver l'exécution régulière du contrat (cf. arrêt du Tribunal fédéral du 19 mai 1960, in SJ 1961 p. 161 ss, consid. 1 p. 165). Or, son accord était nécessaire pour que le projet soit déposé en vue d'obtenir l'autorisation de construire, ce qui devait permettre aux entrepreneurs de s'exécuter. En refusant de signer le second projet présenté par les demandeurs, la défenderesse a ainsi empêché le dépôt du
projet et, par voie de conséquence, l'exécution du contrat qu'elle exigeait des demandeurs. En outre, la défenderesse n'a pas donné d'explications à son refus, bien que les demandeurs, dans un laps de temps très court, se furent efforcés de préparer un deuxième projet tenant compte des diverses exigences d'aménagement liées à la complexité du dossier. Enfin, comme mentionné au consid. 3.6 ci-après, la défenderesse ne peut se prévaloir d'aucun juste motif imputable aux demandeurs pour justifier sa position. Pour ces raisons, il faut admettre que son comportement est objectivement contraire aux règles de la bonne foi.
3.5.2 L'art. 156 CO exige ensuite un lien de causalité entre l'empêchement déloyal et le non-avènement de la condition. Là également, ce lien est démontré, le refus de la défenderesse de donner son accord au dépôt du projet ayant directement empêché l'octroi du permis de construire. La défenderesse ne le conteste d'ailleurs pas. Toutefois, l'exigence de la causalité suppose encore d'établir que la condition se serait réalisée sans l'empêchement

déloyal (Gutmans, Die Regel der « Erfüllungs- bzw. Nichterfüllungsfiktion » im Recht der Bedingung (art. 156 OR), thèse Bâle 1994, p. 134 s.). On ne saurait à cet égard exiger que cette preuve soit apportée avec certitude; une haute vraisemblance suffit. Le fardeau de la preuve incombe à celui qui se prévaut de la fiction de l'art. 156 CO. En revanche, celui qui, par son comportement, a empêché la condition de se réaliser, peut toujours apporter la preuve que la condition ne se serait de toute manière pas accomplie (arrêt du Tribunal fédéral précité, in SJ 1961 p. 161 ss, consid. 1 p. 166; Gutmans, op. cit., p. 135).
A ce propos, il ressort des constatations de fait qui lient le Tribunal fédéral que le second projet respectait les normes du Service du feu de la commune. L'urbaniste et la commune ont confirmé aux demandeurs que le second projet qu'ils leur avaient présenté respectait à première vue le plan d'aménagement, hormis la piscine extérieure qui était partiellement située dans une zone prévue pour un giratoire. Le chef du service a également confirmé avoir proposé aux architectes de s'adresser à l'urbaniste de la commune pour examiner le projet en relation avec le futur règlement d'aménagement à l'étude.
La défenderesse a justifié le refus de donner son accord au dépôt du projet par une perte de confiance dans les demandeurs et parce que le projet n'était pas susceptible d'être autorisé par la commune. Toutefois, elle n'a pas indiqué précisément en quoi ledit projet ne respecterait pas le plan d'aménagement actuel et en cours d'élaboration. Elle a également fait valoir que la parcelle était en réalité inconstructible, propos démenti par le fait que la parcelle a bien été construite par la suite.
Il résulte ainsi des considérants de fait de l'arrêt attaqué que le second projet n'était pas entaché de défauts tels qu'il ne pouvait être autorisé. En outre, comme l'a admis avec raison la cour cantonale, il est courant que des projets complexes et d'une certaine envergure soient discutés avec les autorités et modifiés avant d'être acceptés, mais de telles modifications ne signifient pas que le contrat ne pourrait pas être exécuté. D'ailleurs, le projet préparé par le nouvel architecte a lui aussi nécessité des modifications. Dans ces conditions, on peut admettre que le projet était, selon toute vraisemblance, susceptible d'être autorisé, même si des adaptations auraient encore dues être négociées avec la commune.
Le lien de causalité étant établi, la condition suspensive est réputée accomplie au sens de l'art. 156 CO. Comme mentionné ci-avant (cf. supra consid. 3.4), cette fiction s'applique également à la condition grevant l'action en paiement de l'indemnité fondée sur l'art. 377 CO.
3.6 Par ailleurs, il ne ressort pas du dossier que la défenderesse était en droit de se départir du contrat pour justes motifs, ni qu'elle ait respecté les incombances de l'art. 366 CO. Elle n'a pas davantage soutenu que les demandeurs n'auraient pas respecté les délais prévus ou qu'ils n'étaient pas à même de le faire. La perte de confiance qu'elle invoque peut certes l'avoir conduit à mettre un terme anticipé au contrat sur la base de l'art. 377 CO. Cependant, à supposer que la libération de l'obligation d'indemniser du maître soit possible pour justes motifs, question laissée indécise par la jurisprudence (ATF 117 II 273 consid. 4a; Gauch, Le contrat d'entreprise, adaptation française de Carron, Zurich 1999, nos 567 ss), la perte de confiance ne saurait de toute manière à elle seule constituer un motif suffisant pour permettre à la défenderesse de se départir du contrat sans devoir indemniser l'entrepreneur conformément à l'art. 377 CO.
Il découle de ce qui précède que les conditions de l'art. 156 CO sont bien remplies, de sorte qu'à supposer que le paiement des honoraires ait été subordonné à l'octroi de l'autorisation de construire, cette condition suspensive devrait être réputée accomplie. Le recours doit donc être rejeté sur ce point.
4.
La défenderesse invoque en second lieu une violation de l'art. 8 CC. Elle fait valoir en substance que les juges cantonaux ont renversé le fardeau de la preuve en retenant qu'elle n'avait pas démontré que le second projet était affecté de défauts ou ne pouvait pas être autorisé, alors qu'il appartenait aux demandeurs d'alléguer et de prouver que le projet était susceptible d'être autorisé, ce qu'ils n'auraient pas fait. Cet argument ne saurait être suivi.
4.1 Pour toutes les prétentions relevant du droit privé fédéral, l'art. 8 CC répartit le fardeau de la preuve - en l'absence de disposition spéciale contraire - et détermine, sur cette base, laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 129 III 18 consid. 2.6). L'art. 8 CC s'applique notamment lorsque le juge, à l'issue de l'appréciation des preuves, ne parvient pas à se forger une conviction. Il doit alors trancher le point de fait douteux dans le sens défavorable à la partie qui avait le fardeau de la preuve. L'art. 8 CC ne règle cependant pas comment et sur quelles bases le juge peut forger sa conviction (ATF 128 III 22 consid. 2d p. 25 et les arrêts cités).
4.2 Les critiques de la défenderesse ne relèvent pas de l'art. 8 CC. Elle prétend que les juges cantonaux auraient

éprouvé un doute quant au fait que le second projet était entaché de défauts et qu'il était susceptible d'être autorisé, doute qui aurait été interprété en faveur de la partie qui avait le fardeau de la preuve. Elle fait également valoir que les demandeurs n'ont pas prouvé que la défenderesse aurait agi de manière contraire à la bonne foi.
Or, contrairement aux allégations de la défenderesse, il ressort des considérants de l'arrêt attaqué que les juges cantonaux se sont bien forgés une opinion quant à savoir si le second projet préparé par les demandeurs était susceptible d'être autorisé ou non. Ils sont parvenus à la conclusion que le projet ne présentait pas de défauts et qu'il était conforme aux plans d'aménagement en vigueur et en cours d'élaboration, sous réserve de l'emplacement de la piscine. Ils ont considéré que cette question n'apparaissait toutefois pas déterminante au point de justifier une résiliation du contrat, qui ne prévoyait du reste même pas son existence. Compte tenu de ces éléments, la défenderesse ne saurait se plaindre d'un renversement du fardeau de la preuve. En effet, dès lors que l'autorité cantonale a établi sa conviction sur la base d'une appréciation des preuves, la question de la répartition du fardeau de la preuve devient sans objet (ATF 128 III 271 consid. 2b/aa in fine).
Par ailleurs, selon les faits constatés dans l'arrêt attaqué, on peut admettre que la défenderesse a empêché le dépôt du projet et, partant, l'octroi de l'autorisation de construire, de manière contraire à la bonne foi (cf. supra consid. 3.5.1). Cette qualification relève du droit et non des faits, de sorte qu'à cet égard la défenderesse ne saurait davantage se plaindre du renversement du fardeau de la preuve.
Il sied d'ajouter que l'autorité cantonale a forgé sa conviction sur des courriers émanant de l'urbaniste et de la commune, c'est-à-dire sur des pièces produites, qui constituent un moyen de preuve. Elle a également apprécié les témoignages du nouvel architecte engagé par la défenderesse, en constatant que ses propos ne permettaient pas de déterminer exactement en quoi le projet des demandeurs aurait été inutilisable. Elle a écarté le témoignage de l'administrateur de la défenderesse, selon lequel le terrain était inconstructible, car son affirmation a été démentie par le fait que ce terrain a bien été construit. L'autorité cantonale n'a donc pas non plus éludé l'art. 8 CC en admettant un fait pertinent et contesté sans aucun commencement de preuve (Corboz, Le recours en réforme au Tribunal fédéral, SJ 2000 II p. 1 ss, 41). Elle a au contraire procédé à l'appréciation des preuves, laquelle ne peut être revue dans le cadre du recours en réforme (ATF 130 III 321 consid. 5 in fine).
On ne discerne donc aucune violation de l'art. 8 CC. Par conséquent, le recours ne peut qu'être rejeté.
5.
Compte tenu de l'issue du litige, les frais doivent être mis à la charge de la défenderesse, qui succombe (art. 156 al. 1). La Cour de céans allouera également des dépens aux demandeurs, solidairement entre eux (art. 159 al. 1 OJ).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:
1.
Le recours est rejeté.
2.
Un émolument judiciaire de 6'500 fr. est mis à la charge de la défenderesse.
3.
La défenderesse versera aux demandeurs, créanciers solidaires, une indemnité de 7'500 fr. à titre de dépens.
4.
Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des parties et à la Chambre civile de la Cour de justice genevoise.
Lausanne, le 15 décembre 2005
Au nom de la Ire Cour civile
du Tribunal fédéral suisse
Le président: La greffière: