Arrêt N° 218/16 - I - CIV

Arrêt civil

Audience publique du quatorze décembre deux mille seize

Numéro 42533 du rôle

Composition :

Christiane JUNCK, premier conseiller, président,
Rita BIEL, conseiller,
Marie-Paule BISDORFF, conseiller,
Brigitte COLLING, greffier.

E n t r e :

la société anonyme A), établie et ayant son siège social à L-(…), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Véronique REYTER, en remplacement de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette du 19 juin 2016,

comparant par Maître François COLLOT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

la société anonyme B), établie et ayant son siège social à L-(…), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimée aux fins du prédit exploit REYTER,

comparant par Maître Elisabeth MACHADO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L A C O U R D ' A P P E L :

Par exploit d'huissier de justice du 20 février 2012, la société anonyme B) a fait assigner la société anonyme A) en condamnation d'un montant de 104.793,75 euros à titre d'honoraires d'architecte dans le cadre d'un projet de construction d'un ensemble résidentiel de 24 unités, projet dénommé C), à (…) ainsi qu'en validation de la saisie-arrêt pratiquée entre les mains de la banque pour sûreté et avoir paiement de la prédite somme.

Suivant jugement civil contradictoire du 31 mars 2015, le tribunal d'arrondissement a décidé que les parties étaient liées par un contrat d'architecte oral conclu en décembre 2006. Il a constaté qu'elles n'avaient pas contractuellement défini le montant de la rémunération de l'architecte et il a dit que l'honoraire redu doit être calculé conformément au barème de l'OAI applicable en 2007. Il a ensuite, avant tout autre progrès en cause, nommé un expert avec la mission de : *« constater et d'évaluer les prestations fournies par l'architecte, la société anonyme B), pour l'établissement de plans pour l'introduction d'une demande d'autorisation de construire un ensemble résidentiel de 24 unités, projet dénommé C), à (…) entre la rue du (…) et la rue de (…), en se basant sur la motivation retenue au présent jugement».*

Il a encore annulé la saisie-arrêt formée par la société B) suivant exploit du 17 février 2012 et en a ordonné sa mainlevée.

Il a finalement rejeté comme non fondée la demande reconventionnelle en payement de dommages et intérêts d'un montant de 295.702,16 euros réclamés à titre de réparation du préjudice causé par la société B) pour inexécution de ses obligations contractuelles ainsi que la demande en payement d'une somme de 10.000 euros pour procédure abusive et vexatoire présentée par la société A).

Par exploit d'huissier de justice du 19 juin 2015, la société A) a régulièrement relevé appel de ce jugement qui n'avait pas été signifié.

Elle expose à l'appui de son appel que les parties étaient liées par un contrat écrit daté au 13 mai 2004 qui prévoyait un honoraire d'architecte forfaitaire de 60.000 euros pour les recherches de données, l'avant-projet, le projet, la demande d'autorisation et la réalisation du projet d'exécution. Pour autant que la Cour devait retenir que ce contrat ne concerne pas le projet C) mais seulement le projet D), elle demande à voir constater que le même montant forfaitaire de 60.000 euros avait été convenu pour chacun des deux projets, D) et C). A titre plus subsidiaire, elle conteste avoir accepté que les honoraires soient calculés sur base du barème de l'OIA.

Elle fait également valoir que le projet de construction préconisé par l'architecte et relatif à la construction d'une résidence contenant 24 unités n'était pas réalisable et se heurtait aux règlementations existantes.

La société B) aurait partant manqué à ses obligations contractuelles et sa demande en payement d'honoraires serait, par réformation du jugement déféré, à déclarer non fondée.

Il conviendrait par contre de faire droit à sa demande en allocation de dommages-intérêts pour préjudice subi, demande qu'elle a d'ailleurs augmenté en cours d'instance, par conclusions notifiées le 17 février 2016, à la somme de 1.267.262,16 euros (1.091.560 euros du chef de manque à gagner + 125.702,16 euros du chef d'intérêts bancaires + 50.000 euros à titre de dommages-intérêts pour saisie-arrêt abusive) avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde ainsi qu'à sa demande en payement d'une somme de 10.000 euros pour procédure abusive et vexatoire. Elle conclut partant à voir condamner la société B) à lui payer ces sommes.

Elle conclut finalement à la confirmation du jugement pour autant qu'il a ordonné la mainlevée de la saisie.

La société B) fait valoir que les parties se sont trouvées en relations d'affaires dans le cadre de la réalisation de différents projets immobiliers et avaient notamment rédigé le 13 mai 2004 un contrat écrit portant sur un immeuble à appartements situé à (…), projet dénommé D). Elle prétend que compte tenu de la confiance qui régnait entre parties, elles avaient estimé qu'il n'était pas nécessaire de conclure un nouveau contrat formalisant la mission relative au projet dénommé C) mais avaient oralement convenu que le mode de facturation appliqué à ce nouveau projet serait calqué sur celui appliqué au projet D) et détaillé au point VII du contrat du 13 mai 2004. Elle s'oppose également à l'application du barème OAI.

La société B) conclut partant à la confirmation du jugement pour autant qu'il a retenu que les parties sont liées par un contrat oral. Elle relève cependant appel incident pour autant que le jugement déféré a retenu que les honoraires doivent être calculés conformément au barème de l'OAI applicable en 2007 et elle conclut, par réformation du jugement entrepris, à voir dire que les honoraires ont été facturés conformément au contrat oralement conclu et que sa demande est fondée pour le montant réclamé.

Elle conclut à la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a débouté la société A) de ses demandes reconventionnelles en soutenant qu'elle n'a commis aucune faute.

Appréciation de la Cour

C'est à bon droit et par des motifs que la Cour fait siens que les juges de première instance ont retenu que le contrat écrit du 13 mai 2004 conclu entre parties concernait le projet dénommé D) et qu'ils ont ensuite, vu l'absence d'écrit, décidé que les parties étaient, pour ce qui concerne le projet litigieux dénommé C), liées par un contrat d'architecte oralement conclu en 2006.

L'argument principal de la société anonyme A) est en effet contredit par les références portées à l'article premier du contrat du 13 mai 2004. Ce contrat indique qu'il se rapporte aux numéros de lots 651/2124 et 653/2123 ce qui exclut qu'il se rapporte au projet C) qui devait être réalisé sur le terrain portant le numéro cadastral 675/2055 du cadastre. Par ailleurs le contrat de 2004 fixe un prix établi sur base des plans d'étude. Les plans du projet C) n'ayant cependant été dressés que fin 2006 début 2007, les honoraires y relatifs ne pouvaient pas être fixés dès 2004.

C'est cependant à tort que les juges de la première instance ont ensuite retenu qu'aucun élément du dossier ne permet de déterminer quel mode de facturation avait été convenu pour les honoraires d'architecte entre les parties et qu'ils ont pour cette raison décidé que les honoraires devaient être calculés conformément au barème de l'OAI applicable en 2007, puis renvoyé le dossier devant l'expert.

Il n'est en effet pas contesté que les parties ont travaillé ensemble pour la réalisation de plusieurs projets immobiliers et qu'elles étaient en relations d'affaires continues. Alors qu'à défaut de contrat écrit, le juge du fond doit fixer le montant des honoraires dus au maître d'oeuvre par référence à "tous documents appropriés", il y a lieu de dire qu'en l'espèce les honoraires doivent être calculés par référence au contrat écrit conclu en 2004.

Il n'y a cependant pas lieu de suivre les conclusions de la société A) selon lesquelles les parties avaient convenu un montant forfaitaire identique à celui prévu pour le projet D), à savoir 60.000 euros, cette affirmation n'étant corroborée par le moindre élément du dossier.

Conformément aux conclusions de la société B) et alors que l'envergure des deux projets D) et C) n'est pas comparable, il y a dès lors lieu de retenir que l'honoraire d'architecte doit être calqué sur celui prévu pour le projet D) et calculé en tenant compte du prorata des volumes des deux résidences D) et C).

La partie appelante n'a pas contesté les volumes des constructions retenus dans la facture qui lui a été adressée par la société B) de sorte qu'il y a lieu d'entériner les calculs de l'architecte sur ce point en retenant que le forfait pour la réalisation de la totalité du projet se chiffrait à la somme de 135.000 euros.

La société B) réclame le payement d'une somme de 104.793,75 euros correspondant à quatre phases de prestations : la recherche de données, l'avant-projet, le projet et l'autorisation de construire.

La société A) conteste la réalité des prestations facturées et s'oppose plus particulièrement au payement d'honoraires en rapport avec le poste « autorisation de construire ». Elle ne conteste pas les pourcentages mis en compte.

Il est constant en cause que l'architecte a dressé des plans, qu'ils ont été modifiés à la demande de la société anonyme A) pour être présentés à la commune le 22 janvier 2007, qu'à la suite ils ont été modifiés à la demande de la commune puis soumis le 20 février 2007

pour autorisation préalable, que suite à de nouvelles modifications demandées par la commune, l'avant-projet a été présenté à la commune fin juin 2007, que lors d'une réunion le 17 juillet 2007 le bourgmestre a sollicité une dernière modification et le dossier de la demande d'autorisation a été préparé pour le 19 septembre 2007.

Le bureau d'architectes a également rencontré à plusieurs reprises les représentants de la commune pour s'enquérir de la faisabilité du projet de construction et il a obtenu des informations à cet égard, informations qu'il a transmises au client. Il a encore réalisé un ensemble de plans se rapportant à la construction de la résidence C). La société B) a, dès lors, accompli les prestations prévues dans le cadre de l'avant-projet, phase 1 à 3 et sa demande en payement y relative est dès lors fondée en principe.

Il est constant en cause que le contrat d'architecte a pris fin en raison du fait que suivant délibération du Conseil Communal du 27 juillet 2007, une servitude non aedificandi a été décidée, décision dont le public a été avisé le 25 août 2007.

Alors que les travaux en rapport avec la demande en autorisation n'ont cependant, du propre aveu de la société B) été exécutés que postérieurement à la date du 25 août 2007 et que la demande en obtention de l'autorisation n'a été introduite auprès de la commune qu'en date du 19 septembre 2007, l'architecte ne saurait prétendre au payement d'un honoraire de ce chef.

La demande en payement d'un honoraire pour la phase 4 n'est dès lors pas fondée.

Le tribunal a correctement rappelé les principes régissant la responsabilité contractuelle de l'architecte, tenu d'une obligation de moyens lui imposant, notamment, dès la phase préparatoire, suivant l'incidence que les informations requises peuvent avoir sur l'utilité même d'élaborer des plans et d'envisager l'exécution du projet, de s'informer au sujet des prescriptions urbanistiques générales pouvant résulter de plans d'aménagement ou de règlements des bâtisses.

En outre, il est admis que l'architecte, même s'il dresse uniquement un avant-projet, a droit à des honoraires dès l'instant où les travaux lui ont été commandés et il importe peu à cet égard que le maître de l'ouvrage les ait agréés ou non, ou qu'il les ait abandonnés pour quelque raison que ce soit. L'architecte a, en effet, pour le moins à titre informatif, rendu service au maître de l'ouvrage, et ce service vaut rémunération (Jean Delvaux, Droits et Obligations des Architectes n° 64, p. 76).

La Cour relève qu'il ne découle en l'espèce pas des pièces que le projet était irréalisable. Il ne découle pas d'avantage d'un autre élément du dossier que le projet était contraire au règlement des bâtisses de la commune de (…) en vigueur en 2007 ou au PAG de la commune de (…) tel qu'il existait en 2007 ou qu'il ne respectait pas les futures prescriptions du PAG de cette commune, que l'avis de la direction des Sites et Monuments manquait ou que la société B) ait fait preuve d'un manque de réactivité et de proactivité.

Pour autant que les reproches formés par la société A) devaient être jugés non établis, elle entend les prouver par expertise.

Conformément à l'article 351 du Nouveau code de procédure civile, la carence d'une partie dans l'administration de la preuve ne saurait cependant être supplée par des mesures d'instruction, en particulier la désignation d'un expert. Il n'y a partant pas lieu de faire droit à l'offre de preuve par expertise.

Il suit de ce qui précède que c'est à bon droit que les juges de première instance ont retenu qu'aucun manquement de la société B) à son obligation contractuelle de renseignement et de conseil n'a été établi et que les contestations ayant trait à la justification des honoraires au regard des prestations effectuées sont à écarter.

Compte tenu du fait que le montant forfaitaire de 135.000 euros couvrait cinq phases de prestations et que seules les trois premières phases ont été réalisées, la demande en payement n'est fondée que pour le montant de : 135.000 x 21/40 = 70.875 hors taxes, soit 81.506,25 euros, ce montant étant par ailleurs approprié en considération des devoirs réalisés.

Il convient dès lors de réformer le jugement entrepris en ce sens.

Aucune faute n'ayant été retenue dans le chef de la société B), le jugement est à confirmer pour autant qu'il a rejeté comme non fondée la demande reconventionnelle en payement de dommages et intérêts pour préjudice subi. Par adoption des motifs des premiers juges, le jugement est également à confirmer pour autant qu'il a rejeté la demande en payement de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

La société A) succombant en instance d'appel, elle est à débouter de sa demande en octroi d'une indemnité de procédure.

La société B) réclame une indemnité de procédure de 10.000 euros pour l'instance d'appel.

Etant donné qu'il serait inéquitable de laisser à la charge de la société B) la totalité des frais irrépétibles qu'elle a dû exposer pour sa défense en instance d'appel, il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 1.500 euros.

Les avocats ont marqué leur accord à ce que Madame le premier conseiller Christiane JUNCK, chargée de faire rapport, tienne seule l'audience pour entendre les plaidoiries. Elle a indiqué la composition de la Cour et a fait son rapport oral.

Le conseiller rapporteur a rendu compte de l'audience à la Cour dans son délibéré.

P A R C E S M O T I F S

la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur le rapport du magistrat de la mise en état,

vu l'article 227 du nouveau code de procédure civile,

reçoit l'appel principal et l'appel incident en la forme ;

dit l'appel principal non fondé ;

dit l'appel incident partiellement fondé ;

par réformation :

dit que la demande en payement est partiellement fondée ;

condamne la société anonyme A) à payer à la société anonyme B) la somme de 81.506,25 euros avec les intérêts légaux à partir du 20 février 2012 jusqu'à solde ;

condamne la société anonyme A) à payer à la société anonyme B) une indemnité de procédure de 1.500 euros pour l'instance d'appel ;

déboute la société anonyme A) de sa demande basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne la société anonyme A) aux frais et dépens des deux instances.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Madame le premier conseiller Christiane JUNCK, premier conseiller, président, en présence du greffier Brigitte COLLING.