

Arrêt N° 147/16 - I - CIV

Arrêt civil

Audience publique du treize juillet deux mille seize

Numéro 42770 du rôle

Composition :

Christiane RECKINGER, premier conseiller, président,
Christiane JUNCK, premier conseiller,
Karin GUILLAUME, premier conseiller,
Brigitte COLLING, greffier.

E n t r e :

la société à responsabilité limitée A) s.à rl., établie et ayant son siège social à L-....., représentée par son gérant actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Cathérine NILLES, en remplacement de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 12 juin 2015,

comparant par Maître Steve HELMINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

la société à responsabilité limitée B) s.à r.l., actuellement en liquidation volontaire, établie et ayant son siège social L-....., représentée par son ou ses liquidateurs actuellement en fonctions,

intimée aux fins du prédit exploit NILLES,

comparant par Maître François CAUTAERTS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Saisi d'une demande de la société à responsabilité limitée B) dirigée contre la société à responsabilité limitée A) en paiement de la somme de 17.767,50 euros à titre d'honoraires, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, a déclaré la demande partiellement fondée et a condamné la société A) à payer à la société B) le montant de 17.250 euros, avec les intérêts.

Pour statuer ainsi, le tribunal a retenu que la société B) a effectué les prestations comprises dans l'avant-projet tels que prévues au contrat liant les parties et que la preuve d'une inexécution de son obligation de renseignement et de conseil n'était pas rapportée.

La société A) a régulièrement relevé appel de ce jugement, qui lui a été signifié le 20 mai 2015, par exploit d'huissier du 12 juin 2015.

Elle expose à l'appui de son appel que, suivant contrat du 6 juin 2013, elle a chargé la société B) de la réalisation d'un avant-projet relatif à la construction d'une résidence à appartements à Fingig,, comprenant 17 unités d'habitation pour un montant d'honoraires forfaitaire de 15.000 euros HTVA, soit 17.250 euros TTC.

La société B) aurait réalisé des plans avant même de se renseigner sur la faisabilité du projet de construction au regard de la réglementation urbanistique. Le 2 juillet 2013, l'architecte C) aurait informé la société A) que le projet de construction de 15 appartements au centre de la localité de Fingig ne pouvait être autorisé par la commune, ce qui aurait été confirmé par la commune dans une lettre adressée au bureau d'architectes le 13 août 2013, lettre dans laquelle la commune, se référant à une recommandation du Ministère du Logement relative à la densité des habitations, préconise la construction de quatre maisons individuelles sur le même terrain.

La partie appelante estime que l'architecte est tenu à l'égard de son client d'une obligation de renseignement et de conseil de moyens, lui imposant de renseigner le maître de l'ouvrage sur les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme et sur les difficultés que peut soulever le projet de construction à cet égard. La société B) aurait dû, avant d'établir des plans, se renseigner sur la réglementation en matière de construction et d'urbanisme. La société A) l'aurait informée avant même la signature du contrat entre parties que seul un projet de résidence d'une quinzaine d'appartements l'intéressait et que tout projet de moindre envergure était exclu au vu du prix élevé du terrain. Le gérant de la société A), J. B., aurait informé C) qu'il était inutile de réaliser les plans si la construction d'une résidence de 15 appartements était irréalisable. Il résulterait d'une attestation testimoniale de D) que les prédites informations avaient été portées à la connaissance du bureau d'architectes. La société A) formule à titre subsidiaire une offre de preuve par l'audition de D).

La société B) ayant manqué à ses obligations contractuelles, sa demande en paiement de ses honoraires serait, par réformation du jugement entrepris, à déclarer non fondée.

La société B) fait valoir qu'elle a soumis à la société A) une offre de service pour une mission déterminée, à savoir l'établissement d'un avant-projet, offre qui a été acceptée par la société A). C) aurait rencontré les responsables de la commune au courant du mois de mai 2013 et elle aurait informé la société A) de certaines exigences des autorités communales, notamment qu'elles préféreraient la construction de maisons unifamiliales ou bi-familiales et que le nombre d'unités d'habitation devait rester raisonnable.

La mission des architectes n'aurait pas consisté à préparer un projet définitif à soumettre à la commune pour autorisation, mais il se serait agi d'une mission d'établissement d'un avant-projet, visant à pouvoir entamer des pourparlers préliminaires avec les autorités administratives sur l'aptitude du projet architectural à être autorisé et sur les adaptations ou orientations à y apporter. Dans le contrat de construction, il faudrait distinguer entre une première phase de pourparlers préliminaires ou de consultation préalable, phase au cours de laquelle est dressé l'avant-projet et pendant laquelle les parties ne s'engagent pas encore dans la poursuite du projet de construction, phase ayant en l'espèce fait l'objet du contrat entre parties, et une seconde phase de mission complète de l'architecte dans laquelle se situe la demande d'autorisation de bâtir.

La société B) argumente encore que la commune n'a émis qu'un simple avis se bornant à reprendre une recommandation du Ministère du Logement de se limiter à 25 unités de logement. Le prédit avis ne vaudrait pas refus catégorique d'autorisation. Il serait destiné à permettre au promoteur d'adapter son projet. L'architecte aurait droit à des honoraires, même s'il dresse uniquement un avant-projet et même si le maître de l'ouvrage ne donne pas suite au projet. Le bureau B) aurait pris soin de se renseigner auprès de l'architecte et du service technique de la commune avant d'établir l'avant-projet. D'ailleurs, la société A) aurait été parfaitement au courant des prescriptions en matière d'urbanisme et des souhaits de la commune, notamment quant à la création de maisons unifamiliales, d'autant plus que l'interlocuteur du bureau d'architectes aurait été D), qui serait également architecte et membre de la commission des bâtisses de la commune de Bascharage.

La partie intimée conclut au rejet de l'offre de preuve de la partie appelante au motif que le témoin D) a un intérêt à l'issue du litige, en ce qu'il a assisté la société A) dont il serait associé, et au motif que les déclarations de ce témoin sont contredites par les pièces, la condition à la conclusion du contrat d'architecte dont fait état ce témoin, à savoir que le promoteur n'était intéressé au projet que s'il pouvait construire une résidence à 17 appartements, ne figurant pas au contrat écrit signé entre les parties.

A titre subsidiaire, il y aurait lieu de nommer un consultant pour examiner les plans et documents établis par les architectes et pour apprécier si ces derniers ont exécuté les prestations et peuvent prétendre aux honoraires convenus pour l'établissement de l'avant-projet.

La partie appelante conteste encore que les prestations prévues au contrat-type de l'OAI pour un avant-projet aient toutes été réalisées. Elle s'oppose à l'institution d'une expertise qui ne pourrait porter sur des questions de droit. La partie appelante conteste encore le montant réclamé, estimant que les honoraires réclamés sont surfacts et que les plans sont

inutilisables. En outre, aucun décompte justificatif des honoraires n'aurait été remis au client, de sorte que les honoraires ne pourraient être vérifiés. A titre subsidiaire, le montant des honoraires serait à ramener à de plus justes proportions en tenant compte du fait que le projet établi est parfaitement inutile.

La société B) relève enfin appel incident concernant les intérêts à mettre à charge de la société A) et elle demande à voir appliquer les intérêts au taux des transactions commerciales.

Appréciation de la Cour

Le contrat liant les parties prévoit que la société B) est chargée de l'élaboration d'un avant-projet pour la construction d'une résidence à appartements dans le centre du village de Fingig sur un terrain comportant un ensemble de bâtiments, dont la maison principale doit être conservée et l'annexe et la grange démolies et remplacées par une construction neuve, le tout devant comporter 17 unités d'habitation ainsi que des parkings souterrains.

D'après les termes du contrat, l'avant-projet à réaliser « doit permettre d'étudier le parti à prendre pour respecter, outre le souhait des maîtres de l'ouvrage, les directives du règlement des bâtisses et les souhaits de la commune de conserver la maison principale. Il doit encore permettre de rencontrer les représentants de la commune afin de réaliser ultérieurement un PAP. »

Il résulte des pièces que C)-FLANDRE a, à deux reprises, rencontré les autorités communales et qu'elle a obtenu des informations concernant les possibilités et modalités de construction et a appris plus particulièrement que la commune préférerait des maisons bifamiliales ou unifamiliales plutôt qu'une résidence à appartements.

Le 13 août 2013, l'architecte de la commune a informé la société B) que le projet prévoit une densité trop élevée d'unités d'habitation (environ 2,8 fois trop) par rapport à une recommandation du Ministère du Logement et que la création de quatre logements unifamiliaux serait plus adéquate pour le centre du village de Fingig.

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 l'espèce, le bureau d'architectes a 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, conformément au contrat liant les parties, réalisé un ensemble de plans portant la date du 24 juin 2013 et se rapportant à la construction d'une résidence à 15 appartements. La société B) a, dès lors, accompli les prestations prévues au contrat du 6 juin 2013 dans le cadre de l'avant-projet.

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 encore, tout comme les juges de première instance, qu'il ne découle pas des pièces, et notamment de la lettre de la commune du 13 août 2013, que le projet serait irréalisable et qu'une autorisation de construire ne pourrait pas être obtenue sur base des plans réalisés par la société B), dès lors qu'aucune demande d'autorisation n'avait encore été déposée, le contrat n'incluant pas cette prestation, et dès lors que la commune, dans le courrier précité, s'est limitée à faire référence à une recommandation du Ministère du Logement concernant la densité des habitations, sans indiquer que cette recommandation a force contraignante pour les autorités communales lors de la délivrance de permis de bâtir. Il ne découle pas davantage de la prédite lettre, ni d'aucun autre élément du dossier, que le projet serait contraire au règlement des bâtisses ou au PAG de la commune de Bascharage.

La partie appelante entend établir que le gérant de la société A) avait précisé aux architectes, avant même la signature du contrat, que seul un projet de construction d'une résidence à 15 appartements l'intéressait et qu'il était inutile de réaliser un avant-projet si un tel projet était irréalisable.

Force est de constater que le contrat du 6 juin 2013 ne comporte aucune condition suspensive ou résolutoire liée à la délivrance d'une autorisation de construire la résidence qui en fait l'objet, il précise même expressément qu'il est limité à la phase de l'avant-projet comprenant la préparation du projet et la conception et les prestations relatives, entre autres, à l'autorisation de construire en sont expressément exclues.

L'attestation testimoniale versée par la partie appelante, et par voie de conséquence, son offre de preuve sont irrecevables et ce à double titre.

En effet, conformément aux dispositions de l'article 1341 du code civil, la partie appelante ne saurait être admise à prouver par témoins contre et outre un écrit. En outre, les faits offerts en preuve sont d'ores et déjà contredits par les termes mêmes du contrat qui ne comporte aucune condition.

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.

Concernant le montant des honoraires, force est de relever que les parties se sont entendues sur un montant forfaitaire, de sorte que les contestations ayant trait à la justification des honoraires au regard des prestations effectuées sont à écarter, le montant convenu étant par ailleurs approprié en considération des devoirs réalisés.

Le jugement entrepris est, partant, à confirmer.

Concernant le taux des intérêts, s'agissant, en l'espèce, d'une créance issue de transactions commerciales, les dispositions du chapitre 1^{er} de la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard sont applicables, loi modifiée par la loi du 29 mars 2013 concernant la lutte contre le retard de paiement dans les transactions commerciales, entrée en vigueur le 15 avril 2013.

Du fait de cette modification, le taux d'intérêt applicable aux créances issues de transactions commerciales correspond désormais au taux directeur de la Banque centrale européenne majoré de 8 pour cent, au lieu de 7 pour cent.

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, par réformation du jugement entrepris, une indemnité de procédure de 3.500 euros pour la première instance et elle réclame une indemnité de procédure de 3.500 euros pour l'instance d'appel.

Il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en ce que la société A) a été condamnée à payer à la société B) une indemnité de procédure de 800 euros.

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 pour l'instance d'appel.

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,

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

dit l'appel principal non fondé ;

dit l'appel incident fondé ;

confirme le jugement entrepris, sauf à dire que la créance de la société à responsabilité limitée B) portera intérêts suivant les articles 1er et 3 de la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, telle que modifiée par la loi du 29 mars 2013 concernant la lutte contre le retard de paiement dans les transactions commerciales ;

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

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

condamne la société à responsabilité limitée A) à tous les frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître François CAUTAERTS, avocat à la Cour, sur ses affirmations de droit.