

Arrêt N°18/19 – II-CIV

Arrêt civil

Audience publique du trente janvier deux mille dix-neuf

Numéro 44926 du rôle

Composition:

Christiane RECKINGER, présidente de chambre,
Carine FLAMMANG, premier conseiller,
Marianne EICHER, conseiller, et
Christian MEYER, greffier.

E n t r e :

1.) **A.**), et son épouse,

2.) **B.**), tous deux demeurant à L-(...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg en date du 31 mai 2017,

comparant par Maître Gérard A. TURPEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

la société à responsabilité limitée SOC.1, anciennement la société civile SOC.1A, établie et ayant son siège social à (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B(...),

intimée aux termes du prédit exploit KURDYBAN,

comparant par Maître Rachel JAZBINSEK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL:

Saisi de la demande de la société à responsabilité limitée SOC.1 SARL (ci-après la société SOC.1) dirigée contre les époux A.) et B.) tendant au paiement du montant de 19.900,84 euros du chef d'honoraires et frais, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, par jugement du 3 février 2017, retenant que les parties avaient conclu un contrat d'architecte et que la société SOC.1 n'avait pas manqué à son obligation d'information et de conseil à l'égard des clients concernant le calcul de ses honoraires et qu'elle n'avait commis aucune faute, a déclaré la demande fondée pour le montant réclamé et débouté les époux A.)-B.) de leur demande reconventionnelle.

De ce jugement qui leur a été signifié en date du 26 avril 2017, les époux A.)-B.) ont régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 31 mai 2017, demandant, par réformation du jugement déféré, à voir déclarer la demande de la société d'architectes non fondée et à voir déclarer fondée sa demande reconventionnelle en obtention de dommages-intérêts à hauteur du montant de 19.900,84 euros.

Les appelants exposent qu'au cours du mois d'avril 2014, ils ont contacté la société SOC.1, de même que d'autres architectes, en vue de l'obtention d'un devis forfaitaire des honoraires d'architecte à exposer par eux dans le cadre d'un projet de transformation d'une maison sise à Steinsel qu'ils envisageaient d'acheter, étant précisé que le devis demandé se rapportait aux honoraires ayant trait à la phase s'étendant jusqu'à l'obtention de l'autorisation de construire. La société SOC.1 aurait été informée par B.) que le budget du couple pour les travaux de transformation était de 140.000 euros sur base d'un devis de la firme Rollinger et qu'une demande de prêt avait été déposée auprès de la banque pour couvrir le prix d'acquisition de la maison et le prêt devis, soit les montants de 700.000 euros et 140.000 euros. Sur demande de la société SOC.1, les appelants lui auraient envoyé les plans de la maison en vue de lui permettre d'établir le devis demandé, étant donné que les architectes leur avaient expliqué que leurs honoraires se calculaient d'après le coût des travaux à réaliser. Après plusieurs réunions entre parties, la société SOC.1 aurait remis en date du 8 août 2014 des plans présentant deux variantes des travaux de transformation et une note

d'honoraires, avant même d'avoir remis le devis des honoraires tel que réclamé à plusieurs reprises.

Les appelants contestent avoir conclu un contrat d'architecte avec la partie intimée ayant pour objet l'élaboration de plans, la preuve d'un tel contrat devant se faire par écrit, conformément aux dispositions de l'article 1341 du code civil, le fait que les architectes ont établi des plans ne prouvant pas la commande de ceux-ci et les plans ne valent pas commencement de preuve par écrit, dès lors qu'ils émanent des architectes eux-mêmes. Ils sont d'avis que leurs annotations sur les plans ne valent pas acceptation de ceux-ci. Les époux A.)-B.) contestent encore le montant des honoraires réclamés et l'envergure du travail prétendument fourni par la partie intimée.

A titre subsidiaire, les appelants font valoir qu'ils n'ont confié aux architectes qu'une mission limitée à la phase préparatoire ne comportant pas l'élaboration de plans en bonne et due forme. D'après les recommandations de l'Ordre des architectes et ingénieurs (OAI), seraient incluses dans la première phase contractuelle des prestations de base telle qu'une évaluation sommaire des dépenses, la représentation graphique sous forme de dessins rentrant dans la deuxième étape. Les honoraires seraient fonction de la mission confiée à l'architecte, or les appelants contestent avoir commandé un avant-projet, voire un projet définitif tel que fourni. En outre, le montant des travaux prévu par la partie intimée, à savoir le montant de 659.241,45 euros, dépasserait de loin le budget indiqué de 140.000 euros. Les appelants formulent une demande en nomination d'un expert afin de déterminer et chiffrer les prestations nécessaires à l'établissement du devis des honoraires demandé.

Les époux A.)-B.) font encore valoir que la partie intimée n'a pas respecté son obligation d'information dans la phase préparatoire en omettant de transmettre à ses futurs éventuels clients un devis de ses honoraires. Par ailleurs, les honoraires réclamés seraient totalement disproportionnés par rapport au budget prévu dont la partie intimée ne se serait nullement souciée, ayant effectué ses prestations sans tenir compte d'aucun budget. En outre, les plans élaborés par le bureau d'architectes ne respecteraient pas la partie écrite du plan d'aménagement général de la commune de Steinsel, de sorte que le projet tel que prévu serait irréalisable.

La partie intimée aurait, dès lors, commis une faute donnant lieu à des dommages-intérêts en faveur des appelants, de sorte que leur demande reconventionnelle serait à accueillir.

La société SOC.1 conclut à la confirmation du jugement entrepris. Elle expose que les relations entre les parties se sont étendues sur la période du 30 avril au 20 août 2014. Les appelants lui auraient remis les plans de la maison en vue de l'exécution de la mission

d'architecte lui confiée et non pas en vue de l'établissement d'un devis des honoraires.

La partie intimée estime qu'un contrat d'architecte a été conclu entre les parties lui conférant une mission comportant la recherche de données et l'élaboration de l'avant-projet et des plans, de sorte que les appelants devraient s'acquitter du paiement des prestations réalisées pour leur compte se rapportant à 485 heures de travail, prestations qu'ils n'auraient jamais contestées. Les appelants auraient été informés en date du 28 mai 2014 que l'avant-projet était en cours de finalisation et qu'il allait leur être présenté, or ils n'auraient émis aucune protestation. Par courriel du 8 août 2014, B.) aurait même remercié le bureau d'architecture pour les plans transmis. Le 13 août 2014, les époux A.)-B.) auraient encore apporté des annotations manuscrites et des modifications aux plans qu'ils auraient renvoyés aux architectes. Le contrat entre parties serait établi sur base des échanges d'écrits entre les parties, la participation aux réunions, l'acceptation des plans et l'apport de modifications à ceux-ci.

La partie intimée conteste avoir été informée par les clients que le budget pour les transformations se limitait au montant de 140.000 euros, les époux A.)-B.) n'ayant pas indiqué de montant et ayant même soutenu avoir une réserve financière provenant de la vente d'un immeuble en Belgique. La partie intimée aurait informé les appelants que le devis de la firme Rollinger était insuffisant pour financer les travaux envisagés par eux.

La rédaction d'un contrat écrit ne serait pas exigée comme condition de validité du contrat d'architecte et aucun dommage en lien avec l'absence d'écrit ne serait accru aux appelants. De plus, les plans élaborés par la partie intimée auraient été parfaitement réalisables au regard des prescriptions urbanistiques de la commune qui avait donné son accord à une dérogation concernant les reculs et limites, ce dont les appelants auraient été informés.

Appréciation de la Cour

Le contrat d'architecte s'analyse en un contrat de louage d'ouvrage et d'industrie, régi par les articles 1779 et suivants du code civil, contrat consensuel qui n'est soumis à aucune forme déterminée et qui n'exige pas l'établissement d'un écrit pour sa validité, même si les règles du code de déontologie des architectes recommandent la rédaction d'un écrit concernant la mission à confier à l'architecte.

Il appartient à l'architecte qui réclame le paiement d'honoraires de rapporter la preuve de l'existence et du contenu du contrat, conformément aux dispositions des articles 1341 et 1347 du code civil.

Il est constant en cause que les époux A.)-B.) ont contacté la société SOC.1 au mois d'avril 2014 dans le cadre d'un projet de transformation d'une maison à Steinsel et lui ont envoyé les plans de la maison à transformer en date du 5 mai 2014. Il résulte par ailleurs d'un échange de courriels entre parties que le bureau d'architectes a informé les appelants qu'il a eu une entrevue avec un représentant de la commune et avec un responsable de l'entreprise de construction Rollinger à laquelle les époux A.)-B.) avaient demandé un devis pour les travaux de transformation à réaliser. Il est encore acquis en cause que les parties se sont rencontrées à plusieurs reprises, notamment pour se voir présenter l'avant-projet élaboré par les architectes.

Force est de relever que les appelants, qui étaient informés des contacts pris par la société SOC.1 avec les autorités communales et l'entreprise Rollinger, de même que de l'avancement des travaux, les architectes leur ayant demandé, par courriel du 28 mai 2014, de leur indiquer une date pour qu'ils puissent leur présenter l'avant-projet, n'ont à aucun moment rappelé aux architectes la mission limitée dont ils soutiennent les avoir chargés, ni réclamé le devis des honoraires, du moins par écrit, voire protesté contre les démarches entreprises par la partie intimée en vue de l'élaboration du projet.

Ce n'est que le 8 août 2014, soit près de quatre mois après le premier contact entre les parties et après qu'ils avaient reçus les plans, accompagnés de l'estimation du coût des travaux et de la première note d'honoraires, que les appelants ont réclamé le devis des honoraires, sans contester les plans qu'ils ont au surplus annotés et modifiés à la main et renvoyés à la partie intimée le 13 août 2014.

Il découle par ailleurs d'un courriel adressé à B.) par C.) en date du 12 août 2014 qu'il y a eu des négociations entre les parties après la réception des plans au sujet des honoraires ayant trait à la phase 3 des opérations relative à l'autorisation de construire.

En considération des rencontres entre les parties qui se sont étendues sur une période de quatre mois, des courriers échangés, des discussions relatives aux plans annotés par les appelants et renvoyés aux architectes ainsi que des négociations relatives aux honoraires, la Cour approuve le tribunal d'avoir admis que les relations entre parties ont excédé la simple prise de contact à titre gracieux et que la preuve de l'existence d'un contrat d'architecte était rapportée.

C'est encore à juste titre que les juges de première instance ont retenu que le contrat d'architecte est présumé à titre onéreux. En l'absence d'accord préalable sur le montant de la rémunération, il appartient au juge de fixer celle-ci en tenant compte des éléments de la cause. Même si l'architecte dresse uniquement des avant-projets, il est admis qu'il 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.

La société SOC.1 a calculé ses honoraires tels que réclamés dans ses deux notes d'honoraires des 7 août et 8 septembre 2014 en se basant sur un coût des travaux qu'elle a estimé de manière unilatérale au montant de 659.241,45 euros et en se référant au barème de l'OAI.

En l'espèce, même si le contrat entre parties est oral, la société d'architectes peut se référer au barème de l'OAI pour la fixation de ses honoraires, ce barème constituant un usage et un élément de référence pour la fixation des honoraires d'architecte.

En revanche, la société SOC.1 ne saurait être admise à mettre en compte des honoraires sur base d'un coût des travaux de 659.241,45 euros, soit près de quatre fois le budget initialement prévu par les clients. En effet, il est acquis en cause que la partie intimée avait été informée par les appelants du budget que ceux-ci envisageaient de consacrer aux travaux de transformation, à savoir un montant de 140.000 euros, la partie intimée ayant même pris contact avec la firme Rollinger, auteur du devis des travaux. La demande de prêt déposée par les appelants auprès de la banque Raiffeisen mentionne également le prédit montant et il ne résulte d'aucun élément du dossier que les appelants aient consenti à des travaux dépassant ledit montant.

La demande de la société SOC.1 est, partant, par réformation de la décision entreprise, à dire fondée en principe.

Au vu des contestations émanant des époux A.)-B.) et la Cour ne disposant pas des éléments d'appréciation nécessaires pour évaluer les honoraires réduits, il y a lieu de charger un expert de déterminer les prestations effectuées par la société SOC.1 pour le compte des époux A.)-B.) ainsi que de fixer les honoraires réduits sur base d'une facturation forfaitaire en appliquant le barème des honoraires de l'OAI, tout en se basant sur un coût estimé des travaux de 140.000 euros.

La demande reconventionnelle en dommages-intérêts des époux A.)-B.) a, à juste titre, été déclarée non fondée, la Cour approuvant les juges de première instance d'avoir dit que la société SOC.1 n'avait pas manqué à son obligation d'information et de conseil à l'égard des époux A.)-B.) concernant les honoraires d'architecte, dès lors qu'il

résulte des échanges de courriers entre les parties que les architectes avaient informé les clients que leurs frais se calculaient d'après le coût des travaux à réaliser et que les parties avaient discuté du budget que les clients envisageaient de consacrer aux travaux par rapport à l'envergure de ceux-ci, la preuve que les autorités communales n'auraient pas accordé d'autorisation de construire sur base des plans tels qu'élaborés par la partie intimée n'étant par ailleurs par rapportée.

L'appel est, partant, partiellement fondé.

En attendant le résultat de la mesure d'instruction, il y a lieu de réserver les frais et les demandes respectives des parties en octroi d'une indemnité de procédure.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit l'appel en la forme,

le dit partiellement fondé,

réformant,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOC.1 SARL fondée en principe,

avant tout autre progrès en cause,

nomme expert Gilles KINTZELE, architecte, demeurant à L-9650 Esch-sur-Sûre, 23, route d'Eschdorf,

avec la mission de se prononcer sur les honoraires auxquels la société SOC.1 a droit en vertu du contrat oral conclu avec les époux A.)-B.), conformément au barème de l'OAI et en se basant sur un coût des travaux d'un montant de 140.000 euros, de vérifier l'accomplissement des prestations fournies au moyen des pièces à verser par les parties et en procédant à toutes investigations utiles et de procéder à la fixation des honoraires y afférents,

ordonne à A.) et B.) de consigner au plus tard le 15 février 2019 la somme de 750 euros à titre de provision à valoir sur les rémunérations de l'expert à un établissement de crédit à convenir entre parties et d'en justifier au greffe de la Cour, sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du nouveau code de procédure civile,

dit que dans l'accomplissement de sa mission, l'expert pourra s'entourer de tous renseignements utiles et même entendre de tierces personnes,

dit que l'expert devra en toutes circonstances informer la Cour de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

charge Madame la présidente de chambre Christiane RECKINGER du contrôle de la mesure d'instruction,

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe de la Cour le 15 mai 2019 au plus tard,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

réserve les frais et les demandes en obtention d'indemnités de procédure.