

Arrêt N°44/19 – II-CIV

Arrêt civil

Audience publique du six mars deux mille dix-neuf

Numéro 44436 du rôle

Composition:

Odette PAULY, président de chambre,
Henri BECKER, conseiller,
Yola SCHMIT, conseiller, et
Christian MEYER, greffier.

E n t r e :

A.), demeurant à L-(...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Alex MERTZIG de Diekirch en date du 17 janvier 2017,

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

e t :

la société SOC.1), établie et ayant son siège social à L-(...), 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 MERTZIG,

comparant par Maître Pierrot SCHILTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

LA COUR D'APPEL:

Saisi de la demande de la société SOC.1) (ci-après la société SOC.1)) dirigée contre A.) tendant au paiement du montant de 25.523,32 euros du chef d'honoraires d'architecte suivant deux factures des 19 novembre 2013 et 20 décembre 2013, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, par jugement du 11 novembre 2016, a déclaré la demande fondée pour le montant de 20.000 euros. A.) a été condamné à payer à l'architecte, outre les intérêts et une indemnité de procédure de 1.000 euros et A.) a été débouté de sa demande en octroi d'une indemnité de procédure.

Par exploit d'huissier du 17 janvier 2017 A.) a régulièrement relevé appel de ce jugement, qui n'a pas fait l'objet d'une signification.

A.) expose qu'il est propriétaire de deux parcelles contiguës situées à (...) dans une zone verte, qu'en 2006, il a déposé, par l'intermédiaire de la société SOC.1), une demande en autorisation de bâtir portant sur l'agrandissement d'un chalet en bois situé sur l'une des parcelles, autorisation qui a été refusée, qu'il a introduit un recours gracieux contre cette décision de refus, recours qui a été rejeté par décision du Ministre de l'Environnement du 9 juillet 2007, qu'en 2011, il a déposé une nouvelle demande d'autorisation de construire une maison unifamiliale sur l'autre parcelle, autorisation qui a encore été refusée en date du 12 février 2012. En août 2013, le bureau d'architectes l'aurait contacté pour l'informer qu'il avait obtenu pour un autre client une autorisation de construire en zone verte pour un projet dont la surface ne dépassait pas 160 m² et il lui aurait proposé de relancer le projet de construction de la maison unifamiliale. Un avant-projet aurait été élaboré et discuté entre les parties sans qu'elles signent un contrat d'architecte et une demande d'autorisation de bâtir définitive aurait été déposée en date des 10 et 16 décembre 2013, accompagnée d'un projet de construction. Le 5 mars 2014, le Ministre de l'Environnement a émis un refus sur base des articles 5 et 10 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, au motif que la construction projetée ne s'inscrivait pas dans l'une des catégories de construction autorisables prévues à l'article 5, alinéa 3 de la loi pour ne pas servir à une exploitation agricole ou similaire, voire pour ne pas avoir un but d'utilité publique.

L'appelant conclut à voir réformer le jugement entrepris et à voir rejeter la demande de la société SOC.1) qui aurait élaboré un projet de construction qui n'était pas susceptible d'être autorisé, étant contraire aux articles 5 et 10 de la loi du 19 janvier 2004. Les juges

de première instance auraient admis à tort que le projet soumis avait des chances d'être autorisé en se basant sur l'autorisation ministérielle du 3 décembre 2012 intervenue dans le cadre d'un autre dossier dont ils ne connaissaient pas les particularités, notamment la taille de l'ancienne maison qui devait être transformée, ni la profession du demandeur, alors pourtant que l'activité professionnelle de ce dernier serait un élément primordial, une telle autorisation ne pouvant être accordée qu'à un exploitant agricole. Les juges de première instance se seraient encore à tort basés sur le fait que la décision du 3 décembre 2012 concernait une maison d'habitation, la loi de 2004 concernant tous types de construction, également des bâtiments agricoles, et cette autorisation ne reprendrait pas toutes les conditions imposées par la décision ministérielle, se référant à une autorisation préalable du 6 octobre 2010 non communiquée en cause.

Conformément à l'appelant, le projet en l'espèce n'était pas autorisable, dès lors qu'il n'exerce pas d'activité agricole. Le Ministre compétent aurait encore à tort fait référence à l'article 10 de la loi de 2004 au vu de l'ampleur des travaux envisagés, cet article n'étant pas applicable en l'espèce, la construction projetée portant sur un nouvel immeuble et non sur une reconstruction, une modification ou un agrandissement d'un immeuble existant, tels que prévus à l'article 10, seul l'article 5 de la loi serait applicable en l'espèce.

A.) estime que la société SOC.1) a violé ses devoirs d'information et de conseil en lui faisant croire que le projet déposé en 2013 avait des chances d'être autorisé, alors que ces chances étaient en réalité inexistantes, de sorte que les honoraires réclamés ne seraient pas dus. En effet, l'autorité compétente n'ayant disposé d'aucun pouvoir d'appréciation, dès lors que le terrain à construire se situait en zone verte et que le maître de l'ouvrage n'était pas un exploitant agricole, le ministre ne pouvait que refuser l'autorisation demandée, l'architecte ayant été soumis à une obligation de résultat d'obtenir l'autorisation sollicitée, obligation à laquelle il aurait manqué.

L'appelant fait encore valoir que la société SOC.1) a dépassé la mission qui lui avait été confiée en l'absence de preuve d'un contrat d'architecte liant les parties ayant pour objet l'établissement d'un avant-projet, d'un projet en vue de l'introduction d'une demande en autorisation de construire définitive et l'introduction d'une telle demande. La mission de l'architecte se serait limitée à demander une autorisation de principe à laquelle il ne serait pas nécessaire d'annexer un avant-projet, une esquisse sommaire étant suffisante. L'appelant n'aurait pas davantage été informé des conséquences financières découlant du dépôt d'une demande d'autorisation de construire définitive. L'appelant est d'avis qu'il redoit tout au plus le montant de 6.189,04 euros réclamé dans la première note d'honoraires ayant trait à l'avant-projet établi dans le cadre de la demande d'autorisation de principe.

Concernant le montant de la dette, l'appelant conteste le volume à construire retenu par la société SOC.1) qui engloberait à tort une terrasse à ciel ouvert, la dalle d'un car port ainsi que les fondations, or l'appelant aurait voulu conserver les fondations existantes. Pour les terrasses et balcons, un prix au m³ de tout au plus 250 euros serait à retenir. L'appelant critique encore la catégorie du barème des honoraires appliquée, à savoir la catégorie 4 qui ne se justifierait pas pour le projet envisagé. Il estime que le montant redû est tout au plus de 4.335,05 euros TTC.

La société SOC.1) fait valoir que la preuve n'est pas rapportée par l'appelant qu'elle aurait failli à son obligation de conseil et de renseignement en ne prévoyant pas que la demande d'autorisation de construire du 16 décembre 2013 pouvait être refusée. Il résulterait des courriers et mails échangés entre les parties que celles-ci ont été, dans les mois précédant le dépôt de la demande, en contact soutenu afin de préparer le dossier à soumettre aux autorités et que l'appelant était dûment averti que les chances de succès étaient aléatoires. Eu égard à la pratique ministérielle en matière de constructions en zone verte, telle qu'elle se déduisait de l'autorisation du 3 décembre 2012 (dans le cadre d'un projet élaboré pour un autre client) et de celle du 9 juillet 2007 (refus du premier projet A.), la partie intimée aurait pu raisonnablement espérer que la transformation de la construction existante sur l'une des parcelles en une résidence secondaire d'une surface ne dépassant pas 160 m² avait des chances d'être autorisée. Le refus du 5 mars 2014 ferait une interprétation inédite des articles 5, alinéa 3 et 10, alinéa 3 de la loi de 1994 dont il ne serait pas établi qu'elle constitue une pratique courante et prévisible. De plus, le ministre, dans sa lettre du 9 juillet 2007 aurait laissé entendre qu'il serait disposé à marquer son accord pour une reconstruction de même taille et sans que le caractère de résidence secondaire ne soit altéré, laissant ainsi entendre qu'il disposait d'une certaine marge de manœuvre.

Concernant l'étendue de sa mission, la société SOC.1) fait valoir que la première note d'honoraires du 19 novembre 2013 a déjà mentionné le système de facturation par phases, or cette note n'aurait pas fait l'objet de contestations, les prestations des architectes ayant au contraire continué à un rythme élevé après cette première note. La partie intimée aurait élaboré des plans détaillés dès le mois d'octobre 2013, différant de ceux de 2012 annexés à la première demande d'autorisation de bâtir. Les courriers échangés entre les parties attesteraient de discussions au sujet du projet qui aurait pris de l'envergure, les architectes ayant informé l'appelant qu'il serait judicieux d'introduire une demande d'autorisation définitive, ce que l'appelant aurait implicitement approuvé en apportant des modifications aux plans. Le dossier final aurait été communiqué à l'appelant avec les plans avant son dépôt, dossier qu'il aurait retourné au bureau d'architectes avec sa signature, marquant ainsi son accord avec le dépôt de la demande

d'autorisation définitive et le projet y annexé, de sorte que les honoraires correspondant à ces prestations seraient dus.

La société SOC.1) relève appel incident et réclame à ce titre le montant de 25.523,23 euros tel qu'il résulte des deux factures.

Quant au montant réclamé, la partie intimée fait valoir que le nombre de m² à construire résulte du dossier accompagnant la demande d'autorisation de construire que l'appelant aurait approuvé en le signant. L'appelant aurait opté pour une construction de la classe d'isolation thermique B justifiant l'application de la catégorie d'honoraires 4 suivant le barème de l'OAI et le prix par m³ de 250 euros tel qu'allégué par l'appelant ne serait justifié par aucun élément du dossier.

A.) rappelle que la position du ministre est conforme à de nombreuses décisions judiciaires prises en la matière, elle ne serait dès lors ni inédite, ni particulière, le ministre ne disposant d'un pouvoir d'appréciation que lorsque la demande d'autorisation de construire émane d'un exploitant agricole et concerne non pas la construction d'un nouvel immeuble, tel le cas en l'espèce, mais la reconstruction, la modification ou l'agrandissement d'une construction existante, A.) estimant que le ministre, dans sa décision de refus du 4 mars 2014, a, en l'espèce, à tort fait référence à l'article 10 de la loi ayant trait à la reconstruction, la modification ou l'agrandissement d'une construction existante, ce qui n'aurait pas été le cas en l'espèce. Comme l'appelant n'était pas un exploitant agricole et que la construction projetée était un nouvel immeuble, l'architecte aurait dû déconseiller à l'appelant de poursuivre le projet.

A.) fait encore valoir que le premier projet présenté par l'architecte dans le cadre de la demande d'autorisation de principe ne comportait qu'une lettre, sans annexe de plans. Le deuxième projet dans sa première version n'aurait pas du tout correspondu à ses intentions, n'ayant pas fait l'objet de discussions entre les parties, ce qui expliquerait les modifications qu'il a demandées à y voir appliquer. Il conteste avoir été informé que le dépôt d'une demande d'autorisation de construire définitive, telle que proposée par la partie intimée, allait conduire à une augmentation des honoraires.

Appréciation de la Cour

Le tribunal a, de manière correcte en droit, rappelé que 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 et qu'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 a de même été retenu à juste titre que l'architecte n'assume pas d'obligation de résultat concernant l'obtention de l'autorisation de construire, l'architecte devant toutefois renseigner le maître de l'ouvrage sur les difficultés que peut soulever le projet de construction au regard des règles urbanistiques et n'engageant sa responsabilité qu'en cas de faute de sa part.

Par ailleurs, il est admis que les prestations de l'architecte donnent lieu en principe à rémunération, sauf preuve contraire, étant observé qu'il importe peu que les travaux ne se réalisent pas, notamment à la suite d'un refus de permis de construire non imputable à l'architecte.

La Cour se rapporte à l'exposé exhaustif du déroulement des faits tel qu'il résulte du jugement entrepris, lesdits faits étant restés les mêmes en instance d'appel, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y revenir.

C'est à bon escient que les juges de première instance ont déduit de l'ensemble des éléments du dossier l'existence d'un contrat d'architecte oral entre les parties portant non seulement sur l'établissement d'un avant-projet, mais encore sur la finalisation d'un projet en vue de l'introduction d'une demande d'autorisation de construire définitive, ainsi que sur le dépôt d'une telle demande, la Cour se ralliant à l'interprétation faite par le tribunal des échanges de courriers entre parties et relevant surtout que l'appelant a signé les plans annexés à la demande d'autorisation de construire définitive, de sorte qu'il ne saurait soutenir ne pas avoir chargé le bureau d'architectes de ce volet de la mission.

Concernant une violation par l'architecte de ses obligations de renseignement et de conseil à l'égard de A.), il y a lieu de rappeler qu'en principe si la maître de l'ouvrage est dépourvu de toute compétence, comme en l'occurrence, l'architecte chargé de la conception d'un projet de construction et de l'établissement des plans du permis de construire, tenu d'un devoir de conseil envers le maître de l'ouvrage, doit concevoir un projet réalisable (cf. Cass.fr. 3ième civil 25 fév. 1998 Bull.civ. n° 40). L'obligation d'information de l'architecte, tenu d'un devoir de conseil envers son client profane dans l'exécution de sa mission, s'étend à la vérification de la faisabilité du projet de construction.

En l'espèce, c'est l'architecte, qui a repris contact avec le maître de l'ouvrage et qui est l'initiateur du présent projet, en se prévalant d'une autorisation obtenue dans des conditions comparables. C'est encore l'architecte, qui a incité le maître de l'ouvrage à présenter une demande d'autorisation définitive et non seulement une demande d'autorisation de principe.

Eu égard à ces circonstances, il était du devoir d'information de l'architecte de mettre en garde le client et de signaler expressément l'envergure des risques encourus par le projet ainsi que le fait que les honoraires lui seraient dus pour tout le travail presté nonobstant le refus éventuel de l'autorité compétente.

Quant aux chances d'obtention de l'autorisation de bâtir, il y a lieu de relever que les dispositions législatives en application desquelles le Ministre de l'Environnement a refusé la première demande d'autorisation de bâtir déposée par A.) en 2007 et a autorisé la construction en zone verte en 2012, à savoir les articles 5, alinéa 3 et 10, alinéa 3 de la loi de 2004, sont restées les mêmes à l'époque des deux décisions, de sorte qu'il faut conclure qu'ou bien le Ministre s'est réservé une certaine marge d'appréciation et d'interprétation de la loi, étant précisé qu'il n'appartient pas à la Cour d'apprécier la légalité d'une décision ministérielle, ou bien l'autorisation du 3 décembre 2012 se situe dans un autre cadre, différent de ce cas-ci, étant donné tel que le relève l'appelant, la partie intimée a omis de fournir des précisions tant quant à la profession du maître de l'ouvrage concerné que quant à l'autorisation du 6 octobre 2010 à laquelle il est expressément renvoyé.

Eu égard à ces éléments d'incertitude, il appartenait au bureau d'architectes, bien qu'il a à d'itératives reprises averti le client que le projet pouvait être refusé, de nuancer les chances qui existaient pour avoir une autorisation ministérielle et dans un esprit de prudence en « bon père de famille » de conseiller au client de réduire dans un premier stade les frais en ne présentant qu'une demande d'autorisation de principe.

En considération de ce développement, il y a lieu de conclure que la société SOC.1) a manqué partiellement à son obligation de renseignement et de conseil à ce titre.

Concernant le montant des honoraires réduits, l'architecte a une obligation de renseigner le client préalablement à son intervention sur le tarif de celle-ci. En cas de manquement de l'architecte à la prédite obligation de renseignement, l'architecte n'est pas privé de toute rémunération, mais celle-ci peut être diminuée en conséquence.

Le tribunal a, à juste titre, retenu que la société SOC.1) avait manqué à son obligation de renseignement à ce titre, dès lors que la preuve qu'elle avait fourni au client, avant d'entamer ses travaux, des informations concernant le calcul de ses honoraires n'a pas été rapportée. En effet, les parties n'ont pas conclu de contrat écrit comportant des informations concernant les honoraires et la facture du 19 novembre 2013, qui prévoit des pourcentages d'honoraires par rapport aux différentes phases d'intervention de l'architecte, n'a été

émise qu'à l'époque du dépôt de la demande d'autorisation, une fois que les prestations de l'architecte étaient presque achevées.

Il appert du courriel du 23 octobre 2013 adressé par la société SOC.1) à A.) que l'architecte « *pense que l'idéal serait - dès que vous seriez d'accord sur une esquisse - d'introduire rapidement une demande d'autorisation définitive* ».

En effet, il résulte des conclusions mêmes de la société intimée qu'elle a élaboré des plans détaillés dès le mois d'octobre 2013 sur base d'une esquisse et ce avant qu'elle ne fasse parvenir au maître de l'ouvrage le 19 novembre 2013 une première facture, qui ne se présentait nullement comme une demande d'acompte, mais comme le décompte de l'avant-projet. Il incombait en l'espèce à l'architecte au regard des circonstances de faits de préciser au client les conditions de facturation des travaux relatifs au projet et aux plans détaillés, notamment en cas de refus de l'autorisation à solliciter.

A.) conteste encore le cubage mis en compte au titre du volume à construire dans lequel le cubage des parties ouvertes, telles les terrasses et le car port ne devrait pas être inclus et, à titre subsidiaire, il conteste le prix du m³ pour les ouvrages à ciel ouvert.

Le volume de m³ tel que repris sur la facture du 20 décembre 2013 a été calculé sur base des plans définitifs annexés à la demande d'autorisation de construire du 16 décembre 2013, plans dûment signés pour approbation par l'appelant, ledit volume de 1.017 m³ est à retenir. Concernant le prix du m³, outre que l'appelant ne fournit aucun élément de nature à étayer le prix par lui avancé de 250 euros par m³, force est de constater que le prix de 400 euros par m³ tel que mis en compte dans la facture finale a été réduit par rapport à la première facture qui mettait en compte un prix de 450 euros par m³, de sorte qu'il y a lieu d'admettre que le prix final tient compte des parties ouvertes du bâtiment, tels la terrasse et car port. Il y a encore lieu de confirmer le jugement entrepris par adoption de la motivation des juges de première instance en ce qu'il a rejeté la contestation ayant trait à la catégorie d'honoraires IV appliquée à une construction de la classe énergétique B.

En considération des développements qui précèdent, il y a lieu de réduire le montant des honoraires mis en compte à 12.500 euros compte tenu des manquements retenus à charge de la société SOC.1) à son obligation d'information du client quant aux risques encourus et quant aux honoraires réduits pour ses prestations.

Le jugement entrepris étant à réformer partiellement, l'appel de A.) est à déclarer partiellement fondé et l'appel incident de la société SOC.1) est à déclarer non fondé.

Les demandes en allocation d'une indemnité basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile sont à rejeter comme non

fondées tant en première instance qu'en instance d'appel, chaque partie ayant succombé en partie dans ses moyens, de sorte qu'aucune d'elles ne justifie de l'iniquité requise par le susdit article.

Les avocats ont marqué leur accord à ce que Madame le président de chambre Odette PAULY, 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, deuxième 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 les appels principal et incident en la forme,

dit l'appel incident non fondé,

dit l'appel principal partiellement fondé,

réformant,

condamne A.) à payer le montant de 12.500 euros à la société SOC.1), avec les intérêts légaux à partir du 14 juillet 2014 jusqu'à solde,

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent arrêt,

déboute la société SOC.1) et A.) de leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure tant en première instance qu'en instance d'appel,

fait masse des frais et dépens des deux instances et les impose pour moitié à chacune des parties en cause avec distraction au profit de Maîtres Pierrot SCHILTZ et Gérard TURPEL, avocats concluants, qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.