

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Arrêt N° 166/25 IV-COM

Audience publique du vingt-huit octobre deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2024-00701 du rôle

Composition:

Martine WILMES, président de chambre;
Michèle HORNICK, premier conseiller;
Carole BESCH, conseiller;
Eric VILVENS, greffier.

E n t r e

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

appelante aux termes d'un acte de l'huissier de justice suppléant Luana Cogoni en remplacement de l'huissier de justice Véronique Reyter, les deux demeurant à Esch-sur-Alzette, du 18 mars 2024,

comparant par Maître Elisabeth Machado, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

intimée aux fins du prédit acte Gallé,

comparant par Maître Franca Vella, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

LA COUR D'APPEL

Les faits

Le litige a trait à la demande de la société à responsabilité limité SOCIETE2.) SARL (ci-après SOCIETE3.)) en paiement de la facture n°062-F002-2020 du 12 février 2020 portant sur le montant de 37.741,86 euros (ci-après la Facture), émise par celle-ci à l'encontre de la société à responsabilité SOCIETE1.) SARL (ci-après SOCIETE1.)) pour l'établissement des plans dans le cadre d'un projet de construction d'une résidence de plusieurs appartements sis à ADRESSE3.), commune de ADRESSE4.) (ci-après le projet ADRESSE4.)).

Procédure de première instance

Par jugement du 15 décembre 2023, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, a condamné SOCIETE1.) au paiement du montant de 37.741,86 euros, avec les intérêts légaux à partir du 20 février 2020, jusqu'à solde, ainsi que d'une indemnité de procédure de 1.500 euros. La demande d'SOCIETE3.) basée sur l'article 5 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard (ci-après la loi de 2004), tout comme les demandes respectives des parties en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire ont été déclarées non fondées.

Pour statuer ainsi, le tribunal a retenu que l'article 109 du code de commerce, bien qu'ayant vocation à s'appliquer aux factures émises par une société d'architecte constituée sous la forme d'une société à responsabilité limitée, telle qu'SOCIETE3.), ne saurait jouer en l'espèce.

Il a constaté que SOCIETE1.) n'a pas contesté avoir donné mandat à SOCIETE3.) pour l'élaboration d'un projet de construction d'une résidence à quatre appartements et que dans le cadre de cette mission, SOCIETE3.) a établi des plans de construction et introduit une demande de principe d'autorisation de construire le 1^{er} décembre 2015, suivi de plusieurs demandes d'autorisation de construire.

Constatant le désaccord des parties sur la rémunération de la mission d'architecte confiée à SOCIETE3.), le tribunal a dit que le contrat d'architecte est en principe onéreux et qu'il appartient à SOCIETE1.) d'établir que la rémunération était conditionnée par l'obtention d'une

autorisation de construire, preuve qui n'a cependant pas été rapportée selon le tribunal.

Compte tenu des contestations émises par SOCIETE1.) quant au prix de 40 euros/m² appliqué par SOCIETE3.) et à défaut de convention entre parties, le tribunal a apprécié les honoraires réclamés selon le barème de l'Ordre des architectes et ingénieurs (ci-après OAI) pour retenir que le prix facturé est justifié et que partant la Facture est due.

Appel

De ce jugement qui ne lui a pas été signifié, SOCIETE1.) a relevé appel suivant exploit d'huissier du 18 mars 2024.

Elle demande par réformation du jugement, principalement, la décharge des condamnations prononcées à son encontre et subsidiairement, à voir réduire la condamnation à de plus justes proportions sans que celle-ci puisse excéder la somme de 15.823,08 euros. En tout état de cause, elle sollicite la condamnation d'SOCIETE3.) à lui payer la somme de 5.000 euros sur base de l'article 6-1 du code civil, la somme de 2.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour chacune des deux instances ainsi que la somme de 5.000 euros au titre du remboursement des frais et honoraires d'avocat pour chaque instance.

SOCIETE1.) expose qu'à partir de septembre 2014, les parties sont entrées en relation d'affaires et qu'elles collaboraient uniquement en vue de l'obtention de permis de construire dans les différents projets élaborés par SOCIETE3.). Elle ajoute qu'elles s'étaient accordées que la rémunération d'SOCIETE3.) serait fixée sur base d'un contrat écrit comportant soit une base forfaitaire (dont le paiement n'était pas conditionné par le résultat), soit sur base d'un prix de 35 euros/m² vendable autorisé (donc soumis à la condition de l'obtention du permis de construire), sans préjudice du paiement d'éventuels acomptes raisonnables dans le seul but d'indemniser SOCIETE3.) de ses prestations *a minima*.

En ce qui concerne le projet ADRESSE4.), l'appelante soutient avoir chargé SOCIETE3.) en juillet 2015 de la mission d'établissement de plans en vue de l'obtention du permis de construire ; qu'une demande de principe a été introduite par SOCIETE3.) auprès de la commune de ADRESSE4.) le 1^{er} décembre 2015 ; qu'après le refus de celle-ci en janvier 2016 de délivrer le permis de construire, SOCIETE3.) a soumis le 2 mars 2016 un nouvel avant-projet sommaire pour avis à la commune, qui a également été refusé pour non-respect du règlement des bâtisses ; qu'un nouveau plan intitulé « avant-projet sommaire provisoire » a été fait par SOCIETE3.) en août 2016 et que le 27 septembre 2016, SOCIETE3.) a introduit une demande de permis de construire pour la construction d'un immeuble à quatre appartements.

Suite à l'accusé de réception de cette demande par la commune, SOCIETE3.) a émis le 5 octobre 2016 la facture n°62-F001-2016 d'un import de 15.823,08 euros, libellée comme suit : « *facture établie sur base de 35€/SOCIETE4.) du mètre carré de surface de vente estimée, calculée selon le permis de construire et repris dans le tableau en annexe, soit 386,40 m2.* »

SOCIETE1.) fait valoir que suite à ses contestations, cette facture a été annulée par SOCIETE3.).

Par courrier du 15 novembre 2016, le permis de construire a été refusé une nouvelle fois par la commune de ADRESSE4.) en raison de non-conformités au règlement des bâtisses. Les plans ont ensuite été modifiés par SOCIETE3.) et soumis pour avis à la commune à plusieurs reprises au courant de 2017. Finalement, SOCIETE3.) a déposé une dernière demande de permis de construire le 5 décembre 2017.

Or, cette demande n'aurait connu aucune suite, le terrain ayant sur décision de la commune fait l'objet d'un reclassement.

Alors que le mandat entre parties aurait pris fin en décembre 2017, l'appelante soutient avoir reçu, à sa grande surprise, le 27 janvier 2018 de la part d'SOCIETE3.) la facture d'acompte n°62-F001-2018 portant sur un montant de 8.190 euros. Suite à ses contestations écrites, SOCIETE3.) n'aurait pas réagi avant l'envoi, deux ans plus tard, de la Facture (finale).

Elle conteste cette Facture au motif que la rémunération des prestations d'architecte d'SOCIETE3.) n'était due qu'après obtention du permis de construire, ce qui n'a pas été le cas en l'espèce. Elle ajoute qu'elle conteste également tant le montant facturé par m² que les surfaces prises en compte pour ce calcul. A titre subsidiaire, elle estime qu'SOCIETE3.), en déposant à plusieurs reprises des plans non conformes, a failli à son obligation contractuelle et lui a causé un préjudice substantiel.

SOCIETE3.), qui a constitué un avocat à la Cour et communiqué et déposé ses pièces, n'a pas pris des conclusions en réponse dans le délai lui imparti par l'ordonnance du 7 octobre 2024 du président de la 4^e chambre de la Cour d'appel, soumettant l'affaire à la procédure de la mise en état simplifiée. L'instruction a en conséquence été clôturée en application des articles 222-2 (1) et (3) du nouveau code de procédure civile.

Appréciation

L'appel, introduit dans les forme et délai de la loi est recevable.

Aux termes de l'article 76 du nouveau code de procédure civile, si, après avoir comparu, l'une des parties s'abstient d'accomplir les actes de la procédure dans les délais requis, le juge statue par jugement contradictoire au vu des éléments dont il dispose.

Le jugement n'est pas entrepris en ce que le tribunal a retenu que le principe de la facture acceptée invoqué par SOCIETE3.) ne s'appliquait pas. Conformément à l'article 1315 du Code civil, il appartient dès lors à SOCIETE3.) de justifier le bienfondé de sa demande en paiement.

Les parties entretenaient depuis septembre 2014, une relation d'affaires consistant pour SOCIETE1.) à confier des missions d'architecte à SOCIETE3.) en vue d'obtenir pour les différents projets de construction une autorisation de construire.

Quant à la rémunération d'SOCIETE3.), il résulte des développements de SOCIETE1.), ainsi que des pièces versées que les parties optaient soit par contrat écrit pour une rémunération forfaitaire, soit pour une rémunération de « 35,00€/m² commercialisable » (projet n°46 à ADRESSE5.)) ou « 35 €/Htva du mètre carré de surface de vente estimée calculée selon le permis de construire et repris dans le tableau annexé » (projet n°53 à ADRESSE6.)).

Pour la deuxième option, seul un contrat écrit est versé, pour le projet à ADRESSE5.), tandis que pour le projet à ADRESSE6.), aucun contrat écrit n'est versé, la méthode de calcul étant indiquée dans la facture émise par SOCIETE3.).

Il résulte en outre des pièces que pour ces deux projets (ADRESSE5.) et PERSONNE1.)), les factures ont été émises après l'obtention des permis de construire respectifs et ont été intégralement payées par SOCIETE1.).

Quant au projet litigieux (ADRESSE4.) n°62), la Cour ne dispose pas d'éléments permettant d'admettre qu'un contrat écrit a été signé entre parties. Le 5 octobre 2016, soit après le dépôt de la première demande d'autorisation, SOCIETE3.) a adressé à SOCIETE1.) une facture portant sur un montant de 15.823,08 euros. Dans cette facture, SOCIETE3.) a calculé ses frais d'architecte comme suit « 35 €/SOCIETE4.) du mètre carré de surface de vente estimée calculée selon le permis de construire et repris dans le tableau en annexée, soit 386,40 m² ».

Il est constant en cause que le 15 novembre 2016, la commune de ADRESSE4.) a refusé de faire droit à la demande en autorisation de construire et que la facture n'a jamais été payée par SOCIETE1.) et qu'SOCIETE3.) n'en a plus réclamé le paiement par la suite.

Il se dégage des pièces que suite à ce refus de la commune de ADRESSE4.), SOCIETE3.) lui a soumis à plusieurs reprises des plans modifiés pour avis, avant de lui soumettre le 5 décembre 2017 des nouveaux plans pour approbation. Aucune autorisation de construire n'a été accordée par la commune de ADRESSE4.) sur base de ces nouveaux plans élaborés et le terrain a fait par la suite l'objet d'un reclassement.

Le 27 janvier 2018, SOCIETE3.) a émis une demande d'acompte portant sur le montant de 8.190 euros. Cette facture a été contestée par SOCIETE1.) au motif qu'aucune autorisation de construire n'a été délivrée pour le projet ADRESSE4.).

Ce n'est que par courrier du 25 février 2020 qu'SOCIETE3.), par l'intermédiaire de son avocat, a réagi à ces contestations et a rappelé à SOCIETE1.) la facture d'acompte restée en souffrance. Par ce même courrier, elle a réclamé le paiement de sa Facture finale du 12 février 2020.

Si, tel que le tribunal l'a rappelé à juste titre, le contrat d'architecte est un contrat par nature onéreux, il n'en demeure pas moins que les parties peuvent aménager les conditions de rémunération par leur volonté et qu'il appartient à SOCIETE3.) de prouver quel mode de rémunération avait été prévu par les parties pour le projet ADRESSE4.).

Il résulte des éléments du dossier qu'après le premier refus d'autorisation de construire par le commune en novembre 2016, SOCIETE3.) n'a plus poursuivi le paiement de sa facture n°62-F001-2016 pour les prestations y relatives. De même, elle n'a pas non plus protesté contre le refus de paiement par SOCIETE1.) de la demande d'acompte de janvier 2018, motivé par le fait qu'aucune autorisation de construire n'avait été délivrée.

Au vu du comportement des parties décrit ci-avant, il ne saurait faire de doute que les parties avaient soumis, tel que le soutient SOCIETE1.), la rémunération d'architecte d'SOCIETE3.) à la condition de l'obtention du permis de construire pour le projet ADRESSE4.). Ce mode de rémunération avait d'ailleurs également été prévu pour les projets ADRESSE5.) et PERSONNE1.).

Dans la mesure où pour le projet ADRESSE4.), aucune autorisation de construire n'a été délivrée, la demande d'SOCIETE3.) doit être déclarée non fondée, par réformation du jugement entrepris.

L'appel est partant fondé.

En ce qui concerne la demande d'SOCIETE3.) en paiement d'une indemnité de procédure, celle-ci est également, par réformation, à être déclarée non fondée au vu de l'issue du litige. SOCIETE3.), en tant que partie succombante, ne saurait réclamer le paiement d'une telle indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

SOCIETE1.) est dès lors à décharger des condamnations prononcées à son égard.

Le jugement est néanmoins à confirmer en ce que le tribunal a dit la demande de SOCIETE1.) en paiement de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire non fondée, SOCIETE1.) restant en défaut d'établir un abus de droit exercé par SOCIETE3.).

De même, elle ne justifie pas l'iniquité requise aux termes de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile, de sorte que le jugement est à confirmer en ce qu'il a dit la demande de SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité de procédure non fondée. Pour les mêmes motifs, sa demande faite pour l'instance d'appel requiert également un rejet.

Quant à sa demande en remboursement de ses frais et honoraires d'avocat, SOCIETE1.) ne verse aucune pièce permettant d'établir le préjudice allégué. Sa demande est partant à rejeter tant en ce qui concerne la première instance que l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, quatrième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel,

le dit fondé,

par **réformation**,

dit les demandes de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL non fondées,

décharge la société à responsabilité SOCIETE1.) SARL des condamnations intervenues à son encontre en première instance,

confirme le jugement pour le surplus,

dit non fondées les demandes de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL en paiement d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel et en remboursement des frais et honoraires d'avocat des deux instances,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de Maître Elisabeth Machado sur ses affirmations de droit.