

Arrêt civil

**Audience publique du 15 février deux mille douze**

Numéro 35639 du rôle.

Composition:

Marie-Anne STEFFEN, président de chambre;  
Odette PAULY, conseiller;  
Pierre CALMES, conseiller;  
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

**la société anonyme D),**

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE de Luxembourg en date du 7 août 2009,

comparant par Maître René DIEDERICH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

**1. JM),**

**2. SM),**

intimées aux fins du susdit exploit GALLE du 7 août 2009,

comparant par Maître Georges PIERRET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

3. H),

4. la société anonyme R),

intimés aux fins du susdit exploit GALLE du 7 août 2009,

comparant par Maître André LUTGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

#### LA COUR DAPPEL :

Par jugement du 28 avril 2009 statuant dans une instance ayant joint les rôles opposant d'un côté dans le cadre de la demande principale la société anonyme D) S.A. aux consorts M) demandant la condamnation de ces derniers au paiement de la somme de 84.312,86 € à titre de solde d'honoraires et d'un autre côté les consorts M) à la société anonyme R) S.A. et à H) demandant à voir condamner ces derniers en leur lieu et place, le tribunal a déclaré non fondée la demande principale et a donné acte à JM) et SM) de leur demande reconventionnelle et avant d'y statuer, a rouvert les débats pour permettre aux parties de prendre position par rapport aux questions soulevées dans la motivation du jugement.

Par acte d'appel du 7 août 2009, la société anonyme D) S.A. a interjeté appel, pour voir dire que sa demande dirigée contre les consorts M) est justifiée au fond, pour voir condamner les intimés à la somme de 84.312,86 € avec les intérêts tels que de droit à partir du 9 juillet 2007, pour voir condamner les intimés aux frais et dépens des deux instances et à une indemnité de procédure de 3.000.- €. L'appelante conclut encore à voir déclarer commun le présent arrêt à la société anonyme R) S.A. et à H).

Il résulte du jugement de première instance que les parties sont en litige quant à un contrat d'architecte conclu en 2003 entre la société A) et les consorts M) et repris, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006, par la société D), dont la mission d'architecte portait sur un complexe immobilier dénommé « Immeuble Stäreplaz », sis à Luxembourg, 6, rue du Rollingergrund, notamment en ce qui concerne le paiement des honoraires par les consorts M) suite à l'achèvement des phases 1) à 6) du contrat. Par courrier du 30 novembre 2006, les consorts M) ont informé D) qu'ils ont signé un compromis de vente portant sur ledit immeuble avec H), en précisant que celui-ci reprenait également le projet de construction élaboré par D). Le

projet fut finalement vendu le 14 février 2007 à la société R) S.A., dont H) est l'administrateur-délégué.

La demande de paiement par la société D) porte encore sur 60% des honoraires restants dus pour la mission non exécutée du chef de la rupture du contrat par les consorts M).

Le jugement entrepris a retenu qu'en l'occurrence, il y a cession de contrat d'architecture sans fraude et de bonne foi au profit de H) qui présente toutes les garanties voulues en termes de capacité financière de veiller à la bonne fin du contrat, que dans pareil cas, il n'est pas douteux que le cocontractant cédé (le bureau d'architecte) n'aurait raisonnablement pas eu d'objection à conclure le contrat originaire directement avec le cessionnaire, si bien que la cession ne peut pas être considérée comme heurtant ses attentes légitimes. Les juges en déduisent que les consorts M), libérés de leurs obligations du fait de la cession de contrat, ne peuvent être réputés tenus du paiement de l'indemnité de rupture laquelle, si elle est due, sera due en raison du fait du cessionnaire H). Les juges de première instance ont dit que la demande principale n'est dès lors pas fondée et qu'il s'ensuit que la demande en garantie est à rejeter comme étant sans objet.

La société D) fait valoir qu'elle n'a jamais donné son accord à une cession du contrat d'architecte et que ce dernier ne contient aucune clause de cession, de sorte que la cession ne lui est pas opposable. Elle soutient que le contrat d'architecte est un contrat d'entreprise conclu intuitu personae et que les consorts M) n'ont pas pris les précautions relatives à une bonne exécution du contrat par le cessionnaire, qu'en l'occurrence, aucun nouveau lien n'est donc né. Si, en l'espèce, cession de contrat il y avait, la société d'architecte estime que les cédants n'ont pas été libérés des obligations initialement conclues.

La société anonyme R) S.A. et H) forment appel incident et demandent de réformer le jugement entrepris en ce que les premiers juges ont conclu à l'existence d'un accord des parties à la convention du 21 novembre 2006 de céder le contrat d'architecture à H) et, en tout état de cause, de rejeter purement et simplement la demande en garantie dirigée à leur encontre comme étant non fondée. En ordre principal, les appelants incidents contestent qu'il y ait cession de contrat d'architecture, en ordre subsidiaire ils soutiennent que le contrat en cause est conclu intuitu personae et qu'il faudrait l'accord du cédé, que par ailleurs il n'y a pas eu cession de l'obligation découlant de l'article 22 du contrat versé. A titre tout à fait subsidiaire, les appelants incidents reprochent aux juges de première instance d'avoir dit que les cédants sont libérés alors que seul l'accord du cédé peut libérer les cédants des obligations qui naissent après la cession.

Les consorts M) soulèvent in limine litis l'irrecevabilité de l'acte d'appel pour libellé obscur, deux paragraphes d'une assignation subsidiaire figurant dans l'exploit d'appel. Au fond, les consorts M) demandent de débouter l'appelante de ses demandes et de confirmer le jugement entrepris. Les intimés M) font valoir que la société d'architectes a été informée de leur intention de vendre l'immeuble ensemble avec le projet d'architecte, qu'elle ne s'est pas opposée à la cession du contrat, que le 26 février 2007 elle a même contacté le nouveau propriétaire pour s'informer de la suite des opérations.

Les intimés M) relèvent encore que les dispositions contractuelles, sur lesquelles se base actuellement la société d'architectes pour réclamer paiement, n'ont pas fait l'objet d'un accord entre parties, que le montant de référence de 4.019.492.- € dépasse celui de 3.000.000.- € convenu entre parties.

Le bureau d'architecte conteste que son courrier du 7 décembre 2006 à la société R) et à H), respectivement sa lettre du 26 février 2007 aux consorts M), vailent acquiescement à la cession. Il explique que les consorts M) avaient accepté l'offre de S) pour l'exécution du gros œuvre, de sorte que le coût total augmentait à 4.019.492.- € et qu'il résultait de l'article 27 paragraphes 6 et 7 du contrat d'architecte que le montant des honoraires forfaitisés est calculé sur la base du devis établi par le corps de métier.

Les parties, la société D) et les consorts M), concluent sur l'interprétation à donner à la convention de vente, notamment sur la reprise du contrat d'architecte, qui ne résulte pas clairement de l'écrit, mais qui devrait se dégager de références à diverses dispositions contractuelles.

### **Recevabilité des appels**

C'est à bon droit, que l'appelante invoque l'erreur matérielle du fait que deux paragraphes d'une assignation au fond se sont glissés dans l'acte d'appel. En effet, les développements afférents sont dénués de tout sens dans le contexte de l'appel et les parties intimées n'ont pas pu se méprendre sur l'aberration de ces écritures, partant cette exception est à rejeter.

L'appel incident ne portant pas sur le dispositif du jugement entrepris, mais uniquement sur ses motifs, est à déclarer irrecevable.

### **Contrat de cession**

Dans le cadre du présent litige, il y a lieu d'analyser les effets du contrat de cession du 14 février 2007 par rapport au contrat d'architecte, notamment à l'égard de l'appelante et des consorts M).

Les juges de première instance ont retenu que la cession a entraîné, en l'occurrence, une substitution de contractant par une convention entre le cédant et le cessionnaire, à laquelle le cédé est demeuré totalement étranger, qu'il n'a au demeurant pas donné son consentement exprès, qu'un tel mécanisme juridique constitue une cession de contrat qui peut se définir comme étant l'acte ayant pour objet le remplacement d'une partie par un tiers dans un rapport contractuel.

Comme aucune interdiction de céder le contrat d'architecte n'a été stipulée, les juges de première instance ont dit que celui-ci a été valablement cédé à H) par la convention du 21 novembre 2006, que la cession a été notifiée à l'architecte ainsi qu'en attestent la lettre des consorts M) du 30 novembre 2006 et la lettre des architectes à R) S.A. du 26 février 2007.

Le tribunal s'est rallié au principe de la libération du cédant des dettes postérieures à la cession de contrat dans une situation où, comme en l'espèce, la cession de contrat a lieu sans fraude et de bonne foi, et où elle se fait au profit d'un cessionnaire qui présente toutes les garanties voulues en termes de capacité financière de veiller à la bonne fin du contrat. Les juges de première instance ont dit que dans pareil cas, il n'est pas douteux que le cocontractant cédé (le bureau d'architecte) n'aurait raisonnablement pas eu d'objection à conclure le contrat original directement avec le cessionnaire, si bien que la cession ne peut pas être considérée comme heurtant ses attentes légitimes.

En l'occurrence, se pose la question du consentement du cédé à la libération du cédant dans le cadre des relations des consorts M) avec le bureau d'architecte.

Le consentement du cédé à la cession, condition nécessaire à l'efficacité de la cession, est insuffisant pour libérer le cédant. Ce dernier demeure tenu de la correcte exécution du contrat et ce même après la cession (cf. Jurisclasseur Fasc.102 circulation du contrat cession de contrat entre vifs n° 123).

L'arrêt du 4 mars 2009, n° du rôle 32277, cité par les juges de première instance, retient que dans l'affaire en cause les cédés dénotaient implicitement, mais nécessairement leur volonté tacite d'accepter le nouvel intermédiaire et d'agréer et de ratifier la cession dont ils n'étaient informés qu'après son accomplissement, en signant deux compromis de vente négociés par le cessionnaire. Cette décision a conféré au cessionnaire les

droits nés postérieurement à la cession, mais sans prendre position quant au problème de la libération du cédant.

Dans le présent litige, il est acquis que le cédé n'a pas donné son consentement exprès au contrat du 21 novembre 2006, ni à celui du 14 février 2007. Il en a été informé ex post et il a alors pris contact avec le nouveau propriétaire du projet.

Ces deux éléments ne sauraient valoir consentement du bureau d'architecte à libérer le cédant, de sorte que le contrat du 14 février 2007 n'a qu'un effet relatif. Si on analyse l'attitude du bureau d'architecte comme une autorisation ex post de la cession, le contrat devient alors cessible, mais cet accord ne suffit pas à permettre la substitution de contractant. A défaut d'autre précision, la « cession » entraîne une simple addition de contractants. Le cessionnaire peut réclamer l'exécution au cédé et la lui imposer. Mais, le cédant n'est pas pour autant libéré.

La libération du cédant en l'absence de la volonté expresse du cédé est inacceptable. La nécessité du consentement du cédé résulte de l'effet obligatoire du contrat s'opposant à une modification sans le consentement du cédé. Le cédant s'est obligé à son égard et il ne peut ni se délier, ni diminuer unilatéralement la portée de son engagement. La volonté du cédé de libérer le cédant, ou de ne le conserver que comme garant de l'exécution, ne saurait résulter de la seule autorisation de la cession.

Partant, les consorts M) restent tenus à l'égard de la société D) et le jugement entrepris est à réformer de ce chef.

### **Montant des honoraires dus**

Les consorts M) contestent être liés par les articles 22 et 27 du contrat d'architecte invoqués par la partie appelante à l'appui de sa demande.

Il résulte des pièces produites que par courrier du 23 novembre 2004, le contrat d'architecte a été envoyé en trois exemplaires aux consorts M). Même si ces derniers n'ont pas signé ledit contrat, ils ne l'ont pas refusé et dans tous les courriers et mémoires d'honoraires subséquents les cocontractants se sont référés aux dispositions dudit contrat.

Le mémoire d'honoraires adressé aux consorts M) en date du 24 août 2006 ne fait l'objet aucun grief, ni par rapport aux devis des corps de métier, ni par rapport au pourcentage retenu.

Dans leur lettre de réponse du 2 janvier 2007, les consorts M) ne contestent pas le principe de l'indemnité de rupture et ses modalités, tels que prévus au contrat d'architecture de 2004, au contraire, il en résulte que les consorts M) règlent une partie des honoraires réclamés. En l'absence de signature du contrat par le maître d'ouvrage, le comportement des maîtres d'ouvrage s'analyse en une ratification tacite dudit écrit.

D'ailleurs, les dispositions dont l'application est requise par le bureau d'architecte correspondent à celles du contrat-type élaboré par l'ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils.

La base des honoraires est définie à partir du coût effectif de l'objet.

Les consorts M) reprochent au bureau d'architecte une augmentation du coût de 3.000.000.- € à 4.019.492.-€, partant un dépassement notable du devis originaire.

Le bureau d'architecte explique que le devis originaire établi le 22 novembre 2004 portait sur un montant de 3.319.542.- € HTV et que, suite à l'acceptation des consorts M) du devis S), ce total se chiffrait à 4.019.492.-€ HTV.

Il est de principe que le devis constitue un élément de référence devant donner aux parties une idée de l'importance de leurs engagements. En l'occurrence, il ne résulte pas des éléments de la cause que les maîtres d'ouvrage auraient fixé un montant maximum à l'architecte. Le budget est donc à envisager comme une indication approximative admettant une marge d'erreur de 10% par rapport au prix final.

Il résulte de la comparaison du devis dressé le 22 novembre 2004 à celui établi le 24 août 2006 que le prix du gros-œuvre n'a augmenté que de  $1.710.664 - 1.610.781 = 99.883$ .- €, de sorte que le devis S) n'est pas exclusivement à l'origine de l'augmentation du coût.

En considération de ces éléments et à défaut de preuve par l'appelante que l'augmentation du devis final est due à d'autres modifications des plans par le maître d'ouvrage, il y a lieu de se baser sur un coût effectif de  $3.319.542 + 99.883 = 3.419.425$ .- €.

Les honoraires d'architecte se chiffrent pour les travaux exécutés à 62% au montant de  $3.419.425 \times 62\% \times 8\% = 169.603,48$  € hors taxes, soit 189.955,90 € TTC, dont la somme de 156.176.- € a été réglée, de sorte qu'un solde de 33.779,90 € reste dû.

L'indemnité de rupture se chiffre à  $3.419.425 \times 38\% \times 8\% \times 60\% = 62.370,31 \text{ €}$ .

Sur la somme de  $33.779,90 + 62.370,31 = 96.150,21 \text{ €}$  un paiement de  $67.114,82 \text{ €}$  est à imputer qui a été réglé en date du 24 janvier 2007, de sorte que la demande de la société D) est à déclarer fondée pour la solde de  $29.035,39 \text{ €}$ .

Le montant dû constitue le solde de la sanction civile découlant de la clause pénale qui produit un effet de solidarité dite imparfaite -obligation in solidum- entre les contrevenants, les consorts M) sont tenus in solidum au paiement de ladite somme.

Les intérêts légaux sont à allouer à partir de la demande en justice, la seule lettre recommandée du 21 juin 2007 n'étant pas adressée aux deux parties en cause.

La demande de la partie appelante en allocation d'une indemnité de procédure de  $3.000.- \text{ €}$  est à rejeter, la condition d'iniquité posée par la loi n'étant pas donnée.

Les parties intimées succombent dans leurs prétentions et n'ont pas droit à une indemnité de procédure de  $2.000.- \text{ €}$  pour la première instance et de  $3.000.- \text{ €}$  pour l'instance d'appel.

#### **PAR CES MOTIFS :**

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

reçoit l'appel principal en la forme ;

le dit partiellement fondé ;

partant condamne JM) et SM) in solidum à payer à la société D) le montant de  $29.035,39 \text{ €}$  avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

déclare l'appel incident irrecevable ;

rejette les demandes de la partie appelante et des parties intimées basées sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile ;



déclare l'arrêt commun à la société R) S.A. et à H) ;

condamne JM) et SM) aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître René DIEDERICH, avocat concluant qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Madame la Présidente de chambre Marie-Anne STEFFEN étant dans l'impossibilité de signer, la minute du présent arrêt est signée, conformément à l'article 82 de la loi modifiée du 7 mars 1980 sur l'organisation judiciaire, par le conseiller le plus ancien en rang ayant concouru à l'arrêt.