

Texte pseudonymisé

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

Arrêt civil

Audience publique du 6 novembre deux mille deux

Numéro 25069 du rôle.

Composition:

Eliette BAULER, président de chambre;
Julien LUCAS, premier conseiller;
Charles NEU, conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

PERSONNE1.), veuve **PERSONNE2.**), demeurant à L-ADRESSE1.), agissant tant en son nom personnel que pour autant que de besoin en sa qualité d'héritière de la succession de feu **PERSONNE2.**), décédé le 24 mars 1997 à (...),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg en date du 1^{er} août 2000,

comparant par Maître Pierre PROBST, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1. PERSONNE3.), agent immobilier, demeurant à L-ADRESSE2.),

intimé aux fins du susdit exploit BIEL du 1^{er} août 2000,

comparant par Maître Jean WAGENER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

2. PERSONNE4.), architecte, demeurant à L-ADRESSE3.),

intimé aux fins du susdit exploit BIEL du 1^{er} août 2000,

comparant par Maître François TURK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

3. PERSONNE5.), architecte, demeurant à L-ADRESSE4.),

intimé aux fins du susdit exploit BIEL du 1^{er} août 2000,

comparant par Maître Michel MOLITOR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Le 3 décembre 1991, les époux PERSONNE2.)-PERSONNE1.) ont conclu un contrat avec PERSONNE3.) ayant pour objet la réalisation d'un grand complexe immobilier au LIEU1.). Ce contrat fut résilié à l'initiative des époux PERSONNE2.)-PERSONNE1.) le 11 décembre 1996. Estimant que cette rupture est intervenue de façon fautive tout en lui causant un préjudice appréciable, PERSONNE3.) a assigné le 27 mai 1997 PERSONNE1.) (son époux étant décédé le 24 mars 1997) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour se voir condamner principalement sur base de la responsabilité contractuelle sinon sur celle de la responsabilité délictuelle à payer au requérant en réparation de son dommage la somme de 30.665.500.- francs + pour mémoire.

En cours d'instance, l'assignée PERSONNE1.) a formé une demande reconventionnelle, sollicitant la condamnation de PERSONNE3.) au paiement de la somme de 15.000.000.- francs.

Par exploit d'huissier du 29 avril 1998, PERSONNE4.), mandaté par PERSONNE3.) de dresser des plans, a assigné ce dernier ensemble avec PERSONNE1.) devant le prédit tribunal pour obtenir le paiement de ses honoraires.

PERSONNE5.), autre architecte chargé par PERSONNE3.), a assigné à son tour son mandant devant le tribunal civil pour obtenir paiement de la somme de 7.475.000.- francs.

Le 11 septembre 1998, PERSONNE3.) a assigné PERSONNE1.) devant le même tribunal pour l'assignée s'entendre condamner à tenir le requérant quitte et indemne de toute condamnation pouvant intervenir à son encontre suite à l'assignation de PERSONNE5.).

Par jugement du 15 mars 2000, le tribunal a joint les différentes affaires, a dit que le contrat du 3 décembre 1991 est un contrat de société, régi par les articles 1832 et suivants du code civil, a dit résilié ce contrat par la faute de l'assignée PERSONNE1.) et a dit fondée en principe la demande principale de PERSONNE3.) tout en instituant une expertise pour en fixer le montant.

Le tribunal a dit en outre fondée la demande de PERSONNE4.) et a condamné PERSONNE3.) à lui payer la somme de 866.880.- francs et PERSONNE1.) celle de 4.882.480.- francs. Statuant sur la demande récursoire de PERSONNE3.) contre PERSONNE1.), formée par conclusions notifiées le 10 février 1999, le tribunal l'a dit fondée et a condamné PERSONNE1.) à tenir PERSONNE3.) quitte et indemne pour la somme de 866.880.- francs.

Le tribunal a de même dit fondée la demande de PERSONNE5.) et a condamné PERSONNE3.) à payer au requérant la somme de 7.475.000.- francs ; il a finalement dit fondée la demande récursoire dirigée par PERSONNE3.) contre PERSONNE1.) suite à l'assignation de PERSONNE5.).

Par exploit d'huissier du 1^{er} août 2000, PERSONNE1.) a relevé appel de ce jugement, signifié le 5 juillet 2000.

PERSONNE4.) conclut à l'annulation de l'acte d'appel au motif qu'une page de sa motivation ne lui fut pas remise par l'huissier et qu'il était de ce fait hors mesure de se défendre.

Le moyen laisse d'être fondé. L'article 1253 du nouveau code de procédure civile dispose qu'aucun exploit ou acte de procédure ne pourra être déclaré nul, si la nullité n'en est pas formellement prononcée par la loi. Le fait de ne signifier qu'une partie d'un acte de procédure n'est pas prévu parmi les causes de nullité édictées par les articles 153, 154, 584 et 585 du même

code. Le seul critère à prendre en compte pour la recevabilité de l'acte d'appel consiste dans la sauvegarde des intérêts de la partie intimée en question, critère prévu à l'article 264 alinéa 2 du prédit code. Or les intérêts de PERSONNE4.) n'ont en l'espèce pas été lésés comme en témoigne le contenu de ses conclusions notifiées les 18 janvier et 17 septembre 2001 et 20 mars 2002. Il faut en conclure que l'intéressé disposait de tous les éléments pour assurer utilement sa défense.

L'acte d'appel du 1^{er} août 2000 est donc à déclarer recevable.

Par conclusions notifiées les 18 janvier et 9 mars 2001, PERSONNE4.) et PERSONNE3.) ont relevé appel incident du prédit jugement.

Appel principal

PERSONNE1.) fait valoir dans le cadre de la demande dirigée contre elle par PERSONNE3.) que le contrat qui liait à l'époque les parties était un contrat d'agent immobilier. La preuve en est que le demandeur originaire n'a agi qu'en tant qu'intermédiaire, n'ayant pas eu vocation à devenir propriétaire du bien immobilier à réaliser. Elle ajoute que son cocontractant n'a pris aucun engagement personnel. L'intéressé exerce en outre la profession d'agent immobilier et est inscrit comme tel au registre de commerce. Elle expose dans un autre ordre d'idées que la qualification donnée au contrat par les juges n'est pas exacte dans la mesure où elle n'a fait aucun apport et que PERSONNE3.) ne devait pas participer aux pertes, condition requise par les doctrine et jurisprudence.

L'intimé PERSONNE3.) conclut sur ce point à la confirmation du jugement entrepris.

Malgré le libellé de l'article 8 du règlement grand-ducal du 20 janvier 1972 sur les agents immobiliers, où il est question d'un contrat de mandat rédigé par écrit, les doctrines et jurisprudence belge et françaises dominantes qualifient le contrat conclu entre un agent immobilier de contrat d'entreprise, qu'il comporte un mandat de représentation du client ou non. Il ne s'agit pas d'un mandat, révocable ad nutum. Dans la plupart des cas, la mission de l'agent immobilier ne consiste qu'à annoncer un objet immobilier à vendre ou à louer et à rechercher des acquéreurs ou locataires solvables et sérieux, prêts à accepter les conditions fixées d'avance par le propriétaire, mais non de traiter directement avec des tiers.

Dans le cas d'espèce, la lecture du premier article du contrat du 3 décembre 1991 suffit pour se rendre à l'évidence qu'il ne saurait s'agir d'un mandat. Il y est libellé que les parties décident de joindre leurs efforts et moyens afin de réaliser sur le terrain appartenant aux époux PERSONNE2.)-

PERSONNE1.) la plus grande construction possible (à lire d'après le règlement des bâtisses de la Ville de LIEU1.)). Or dans un contrat de mandat, le mandant ne collabore pas aux opérations confiées au mandataire, comme ce fut souvent le cas en l'espèce, et ne se réserve pas le droit de ne pas rembourser les frais et avances faits par le mandataire (article 1999 du code civil) mais se borne généralement à charger une personne de confiance d'accomplir en son nom et pour son compte un ou plusieurs actes juridiques. Il ressort dans ce contexte des contrats d'architecte conclus par PERSONNE3.) que celui-ci n'a pas agi pour le compte des époux PERSONNE2.)-PERSONNE1.), circonstance qui exclut la qualification d'un mandat.

Le contrat du 3 décembre 1991 ne constitue pas non plus un contrat d'entreprise, défini comme étant une convention par laquelle une personne s'oblige contre rémunération à exécuter un travail de façon indépendante et sans représenter son cocontractant. Le prix est un élément essentiel du contrat d'entreprise qui est un contrat à titre onéreux. Les parties se réfèrent souvent à un barème professionnel ou fixent un forfait. Rien de précis n'est prévu dans le contrat conclu entre parties. L'article 7 parle certes d'une participation de chaque partie au bénéfice à réaliser par la mise en valeur du terrain appartenant aux époux PERSONNE2.)-PERSONNE1.) sans toutefois fournir aucune indication quant à la clé de répartition de ce bénéfice.

Reste la définition donnée par les juges, qui est celle d'un contrat de société civile. Il échet de relever d'emblée que les textes luxembourgeois sont différents des textes français de sorte que les doctrine et jurisprudence françaises ne sont qu'en partie d'une certaine utilité. Les éléments spécifiques du contrat de société sont au nombre de cinq, à savoir : pluralité d'associés, l'intention de s'associer, des apports, la participation aux résultats de l'exploitation et la participation aux pertes.

Ces éléments sont tous réunies en l'espèce. Conformément à l'article 1382 du code civil, deux personnes peuvent s'associer valablement. L'*affectio societatis* se manifeste par la volonté au moins implicite des associés de collaborer ensemble sur un pied d'égalité, en vue de la réalisation de l'objet social. Il faut une volonté d'union ou une convergence d'intérêts. Le motif déterminant de s'associer est la bonne marche d'une affaire. Il ressort clairement des stipulations du contrat du 3 décembre 1991 que les parties au litige ont eu la ferme intention de mettre tous leurs moyens ensemble afin de réaliser un bénéfice par la construction d'un grand complexe immobilier. Chacune des parties a en outre fait un ou plusieurs apports. Les époux PERSONNE2.)-PERSONNE1.) mettaient à disposition de la société leur terrain d'une valeur très appréciable (article 2); PERSONNE3.) faisait un apport en industrie et de crédit. Ces apports étaient réels. Le principe de la répartition des bénéfices est clairement affirmé dans l'intitulé de l'article 8 du contrat. Pour ce qui est finalement de la contribution

aux pertes, il ressort des documents parlementaires de la loi du 28 décembre 1992, qui a légèrement modifié l'article 1832 du code civil, que ce principe est si élémentaire qu'il a paru inutile au législateur de le mentionner spécialement dans la loi, à l'opposé du législateur français. Si le contrat de société ne comporte pas de stipulation expresse à ce sujet, il est admis que la volonté des parties peut se dégager d'éléments permettant de conclure implicitement mais nécessairement à l'existence de cette condition. Dans pareil cas, la règle de la contribution proportionnelle à la fraction du capital détenu ou à l'importance de l'apport s'applique. Il est prévu à l'article 5 que PERSONNE3.) fasse l'avance de tous les frais causés par l'obtention des autorisations et la confection des plans, frais qui lui seraient restitués le cas échéant. Il ressort implicitement mais nécessairement de cette formule que l'intéressé avait accepté le principe d'une participation aux pertes.

Il suit des développements qui précèdent que la convention litigieuse rentre dans le cadre tracé par l'article 1832 du code civil de sorte que la qualification donnée par les juges est à maintenir. Cette qualification a d'importantes conséquences quant aux relations entre les associés et quant aux relations de ceux-ci avec des tiers.

L'appelante reproche en second lieu aux juges d'avoir déclaré fautive la résiliation du contrat intervenue le 11 décembre 1996 et d'avoir dit qu'elle devait en supporter les conséquences. Elle s'empare des conditions de résiliation libellées à l'article 5 du contrat, conditions remplies en l'espèce, pour dire qu'elle était en droit de mettre unilatéralement fin à leur convention. Elle conteste dans ce contexte avoir renoncé au droit de résilier le contrat.

PERSONNE3.) résiste à cette argumentation en exposant que les époux PERSONNE2.)-PERSONNE1.) ont en réalité résilié unilatéralement le contrat déjà le 10 décembre 1996, en vendant leur terrain à d'autres acquéreurs, le mettant ainsi dans l'impossibilité absolue de remplir ses obligations. Il insiste en ordre subsidiaire sur les deux possibilités de résiliation prévues à l'article 5, qui se réfèrent à la même prémisse, à savoir la fin de la procédure du plan d'aménagement dit « PLAN1.) », fin qui se situe au 6 février 1997, jour de l'approbation définitive du plan par le Ministre de l'intérieur.

Il est acquis en cause que par lettre du 11 décembre 1996, les époux PERSONNE2.)-PERSONNE1.) ont fait résilier le contrat conclu avec PERSONNE3.). Reste à savoir si une résiliation par volonté unilatérale du contrat de société était possible ou si les propriétaires du terrain auraient dû pour ce faire s'adresser à la justice.

L'article 1865 du code civil prévoit certaines hypothèses dans lesquelles une société prend fin. Aucune des ces hypothèses n'est donnée en l'espèce.

L'article 1869 dispose que la dissolution de la société par la volonté de l'une des parties ne s'applique qu'aux sociétés dont la durée est illimitée. La résiliation unilatérale est l'exception. Elle n'est possible que lorsque la loi l'autorise. Tel est surtout le cas des conventions faites sans limitation de durée. Or tel n'est pas le cas en l'espèce, les parties ayant clairement stipulé à l'article premier que leur convention avait pour but la construction d'un grand immeuble. La collaboration des associés était censée se terminer dès l'achèvement de la construction projetée. L'article 1871 rappelle le principe d'une dissolution anticipée d'une société à demander en justice, lorsqu'il y a de justes motifs, comme le manquement d'un associé à ses engagements.

C'est dès lors à raison que les juges ont retenu qu'en principe le recours à la justice est nécessaire pour obtenir la résiliation d'un contrat de société civile. Il se fait toutefois que les parties ont prévu à l'article 5 deux possibilités de mettre unilatéralement fin à leur convention. Comme les dispositions légales concernant la société civile n'ont pas de caractère d'ordre public, il échet de déclarer les dispositions permettant une résiliation unilatérale licites.

Les deux hypothèses prévues à l'article 5, qui sont distinctes l'une de l'autre, sont à rapprocher de l'article premier de la convention. Ce que les parties avaient essentiellement en vue, ce n'est pas la fin de la procédure d'adoption du plan « PLAN1.) », mais de pouvoir construire le plus vite possible sur le terrain des époux PERSONNE2.)-PERSONNE1.). Le critère déterminant qui a poussé les parties d'unir leurs efforts, mais aussi de pouvoir se séparer, est le caractère constructible du terrain et non l'aboutissement d'une procédure d'approbation d'un plan d'aménagement. La première hypothèse n'est pas réalisée dans la mesure où il ressort des accords de principe délivrés les 7 juillet 1994 et 21 mars 1996 par le bourgmestre de la Ville de LIEU1.) que le terrain en question était constructible.

En ce qui concerne la seconde hypothèse prévue à l'article 5, il ressort des pièces versées en cause que PERSONNE2.) a sollicité le 3 mai 1994 une autorisation de principe pour la construction d'un complexe hôtelier sur son terrain, autorisation qui lui fut délivrée le 7 juillet 1994. Le même PERSONNE2.) a présenté le 7 août 1995 une nouvelle demande en obtention d'un accord de principe. Il faut donc nécessairement admettre qu'il a abandonné son premier projet. La nouvelle autorisation lui fut accordée le 21 mars 1996. A partir de cette date, PERSONNE3.) disposait d'un délai de 24 mois pour procurer à la société civile les autorisations définitives afin de pouvoir construire. La résiliation du contrat est intervenue endéans ce délai. Elle n'est donc pas justifiée de sorte que c'est à raison que les juges ont prononcé, encore que pour d'autres motifs, la résiliation du contrat du 3 décembre 1991 aux torts de PERSONNE1.).

Dans les conditions données, il est oiseux de répondre aux arguments développés de part et d'autre concernant la renonciation à la résiliation, le timing du contrat, le prétendu mandat donné par père PERSONNE2.) à son fils et la continuation du projet par PERSONNE3.) ou par PERSONNE2.)

Pour ce qui est du préjudice allégué par PERSONNE3.), l'appelante conteste que le demandeur originaire ait participé à raison de 50% à la plus-value de son terrain. Elle conteste en outre la possibilité de réaliser un bénéfice, l'affaire conçue et préparée par PERSONNE3.) ayant été dès le départ irréaliste. Elle ajoute que PERSONNE3.) s'est engagé à supporter les frais concernant la confection des plans et l'obtention des autorisations administratives, de sorte que ce volet de la demande était d'ores et déjà à rejeter.

L'article 1142 du code civil dispose que toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages et intérêts, en cas d'inexécution de la part du débiteur. Les dommages et intérêts ne doivent en principe comprendre que ce qui est la suite immédiate et directe de l'inexécution de la convention. Il est libellé à l'article 5 du contrat des parties que tous les frais exposés pour l'obtention de l'autorisation de construire étaient supportés soit par PERSONNE3.) seul, soit au moyen d'un prêt contracté au nom de la société civile. Tous les frais avancés par PERSONNE3.) lui seront restitués le cas échéant. Cette disposition un peu particulière ne signifie pas qu'il dépendait du bon vouloir des propriétaires du terrain de rembourser à PERSONNE3.) les avances faites par lui, mais de le dédommager complètement en cas de bénéfice résultant de la construction de l'immeuble projeté. Le dommage consistant dans le paiement de frais est une suite directe de la résiliation fautive du contrat par les époux PERSONNE2.)-PERSONNE1.) de sorte que PERSONNE3.) est en droit de les réclamer. C'est dès lors à raison que les juges ont englobé les susdits postes dans la mission à confier à un homme de l'art.

Demande reconventionnelle

PERSONNE1.) a réitéré la demande reconventionnelle présentée en première instance. Cette demande est à rejeter par adoption des motifs des premiers juges. Aucun reproche, aucune injonction ni aucune mise en demeure ne furent adressées à PERSONNE3.) à la résiliation du contrat.

Il suit de l'ensemble des développements qui précèdent que l'appel de PERSONNE1.) visant la demande de PERSONNE3.) laisse d'être fondé.

En ce qui concerne la demande dirigée contre elle par PERSONNE4.), PERSONNE1.) conteste toute faute dans son chef qui serait à l'origine du dommage causé à l'intéressé. Elle ajoute que le projet PERSONNE4.)

n'aurait de toute façon pu être mené à bonne fin alors qu'il était irréaliste. Elle conteste encore la relation causale entre la résiliation du contrat et le dommage du demandeur.

Il échet de relever d'emblée que l'appelante ne conteste pas en soi le montant réclamé par l'architecte et surtout ne se prévaut pas du principe inscrit à l'article 1863 du code civil. Ce fait risque de conduire à des résultats étranges suite aux appels incidents de PERSONNE4.) et de PERSONNE3.) et d'entraîner de sérieuses difficultés d'exécution du présent arrêt.

Il a été exposé ci-dessus que PERSONNE1.) a fautivement mis fin au contrat de société civile la liant à PERSONNE3.). De par cette rupture unilatérale, l'architecte mandaté par PERSONNE3.) n'a pu mener à bonne fin son travail. Cette rupture fautive est la cause directe du dommage accru à l'architecte. Il ressort d'autre part des pièces versées en cause que l'appelante avait connaissance du contrat conclu entre PERSONNE3.) et l'architecte et devait nécessairement savoir qu'en résiliant unilatéralement la convention du 3 décembre 1991, elle allait mettre PERSONNE3.) dans l'impossibilité d'honorer ses engagements à l'égard de l'architecte. C'est dès lors à raison que les juges ont dit que PERSONNE4.) a droit au remboursement de son dommage, consistant dans un manque à gagner, qu'ils ont évalué à 40% du montant total qu'il aurait pu obtenir à titre d'honoraires. La Cour partage cette appréciation.

Il suit de ces développements que ce volet de l'appel laisse également d'être fondé.

Il échet de préciser que l'appelante n'a pas attaqué la disposition du jugement ayant déclaré fondée l'action récursoire dirigée par PERSONNE3.) contre elle tout en la condamnant à tenir PERSONNE3.) quitte et indemne pour la somme de 866.880.- francs avec les intérêts.

Dans le cadre de la demande en garantie dirigée contre elle par PERSONNE3.) suite à l'assignation de PERSONNE5.), l'appelante conteste toute faute dans son chef et conclut au rejet de ladite demande.

La Cour constate que les juges ont omis de statuer sur ladite demande récursoire au dispositif de leur jugement. Ils l'ont toutefois fait dans la motivation de leur décision de sorte qu'il échet de considérer cette omission comme une erreur matérielle ne tirant pas à conséquence. La Cour prend donc position quant à cette demande.

Le problème des engagements des associés à l'égard des tiers est réglé par les articles 1862 à 1864 du code civil. En présence d'actes conclus par un seul associé, comme c'est le cas en l'espèce, le principe est que l'autre ou les autres associés ne sont tenus à l'égard des tiers que si un mandat a été donné

à l'associé agissant seul et si les actes accomplis rentrent dans les limites des pouvoirs du mandataire. Ce principe est en accord avec le contenu de l'article 1998 du code civil. L'article 1863 du même code précise que dans leurs rapports avec les tiers, les associés sont tenus chacun pour une part virile, à moins que l'acte constitutif de société n'ait stipulé une contribution différente.

Il est acquis en cause que PERSONNE3.) avait mandat de procurer entre autres les plans d'architecte ; il était donc en droit de conclure au nom de l'association des contrats avec des architectes. Il a été exposé ci-dessus que tous les frais avancés par PERSONNE3.), y compris ceux de la confection de plans, lui étaient restitués en cas de réalisation de bénéfices. De part le prélèvement de ces frais avant tout partage des bénéfices, il est évident que PERSONNE3.) allait supporter sa part dans le paiement des frais. En l'absence de stipulation expresse quant à la contribution de chaque associé dans le paiement des frais, chacun d'eux devait y participer à raison de moitié, ceci pour le cas où le projet avait été réalisé normalement. Tel n'est toutefois pas le cas et il fut exposé ci-dessus que les époux PERSONNE2.)-PERSONNE1.) ont fautivement résilié la convention du 3 décembre 1991, ce qui eut pour conséquence nécessaire que les obligations assumées par PERSONNE3.) à l'égard de l'architecte ne pouvaient être honorées. Eu égard au principe d'une contribution aux frais contenu à l'article 1863 du code civil, l'action récursoire de PERSONNE3.) n'est à déclarer fondée que pour la moitié de la condamnation prononcée à son encontre. Ce volet de l'appel est donc fondé en partie.

Appel incident de PERSONNE4.)

L'intéressé attaque le jugement du 15 mars 2000 dans la mesure où il fut décidé que PERSONNE3.) s'est totalement exonéré de sa responsabilité contractuelle par la faute d'un tiers, en l'occurrence celle des époux PERSONNE2.)-PERSONNE1.). Il fait valoir que la condition d'imprévisibilité fait défaut et conclut à la condamnation de PERSONNE3.) au paiement de la somme de 4.015.600.- francs à titre d'indemnité de résiliation.

Il est acquis en cause que PERSONNE3.) a conclu le 25 juillet 1995 un contrat d'architecte avec PERSONNE4.). Les causes d'exonération de la responsabilité contractuelle sont les mêmes qu'en matière délictuelle. Il s'agit de la force majeure et du fait du créancier ou d'un tiers. Le fait d'un tiers n'est exonératoire que lorsqu'il présente les caractères de la force majeure. Il est alors la cause exclusive du dommage et exonère totalement le débiteur. Si au contraire le fait du tiers ne présente pas ces caractères, il n'est pas la cause exclusive du dommage, lequel résulte d'un concours de fautes.

Dans ce cas, le débiteur est entièrement responsable envers le créancier, mais il dispose d'un recours contre le tiers coresponsable.

Pour valoir cause d'exonération totale, la force majeure doit présenter les caractères d'imprévisibilité et d'irrésistibilité. Il faut donc que l'événement dommageable n'ait raisonnablement pu être prévu et humainement évité. Les doctrine et jurisprudence françaises récentes ont tendance à atténuer la rigueur des caractéristiques de la force majeure, à condition que le débiteur ait pris toutes les mesures requises pour éviter la réalisation de l'événement.

PERSONNE3.) n'a en l'espèce pas fait preuve de diligences suffisantes pour éviter la résiliation du contrat par les époux PERSONNE2.)-PERSONNE1.). Ce contrat date du 3 décembre 1991. PERSONNE3.) avait assumé l'obligation de procurer aux propriétaires du terrain les autorisations de construire, ce qui englobait la confection de plans. Il ressort des pièces versées en cause qu'une première autorisation de construire ne fut présentée que le 3 mai 1994, suivie d'une seconde du 7 août 1995. Des contrats furent signés avec les architectes PERSONNE5.) et PERSONNE4.) les 18 octobre 1994 et 25 juillet 1995. L'intéressé a donc mis près de trois ans avant de démarrer vraiment. A cela s'ajoute qu'il s'est écoulé un délai de cinq ans depuis le début des relations contractuelles entre parties jusqu'à leur fin, sans que PERSONNE3.) n'était à même de présenter de vrais résultats tangibles. Il était donc à prévoir que les propriétaires du terrain commenceraient à se lasser et à perdre patience en présence d'un projet qui ne démarrait pas. Il échet dans les conditions données de dire que la résiliation fautive du contrat par les époux PERSONNE2.)-PERSONNE1.) ne présente pas les caractères de la force majeure de sorte que PERSONNE3.) ne s'est pas exonéré de sa responsabilité.

Pour ce qui est du montant de la condamnation à prononcer contre PERSONNE3.), l'article 1863 du code civil dispose que les associés sont tenus envers le créancier avec lequel ils ont contracté chacun pour une somme et part égales. Les associés étant en l'espèce au nombre de deux, PERSONNE3.) est à condamner à payer à PERSONNE4.) entre autres la moitié de la somme de 4.015.600.- francs.

Le jugement entrepris est donc à réformer sur ces points.

PERSONNE4.) expose en outre que les époux PERSONNE2.)-PERSONNE1.) étaient partis au contrat du 25 juillet 1995 et ont engagé leur responsabilité contractuelle du fait de la résiliation fautive du contrat du 3 décembre 1991, qui a entraîné la résiliation du contrat d'architecte. Il sollicite, par réformation du jugement entrepris, la condamnation de PERSONNE1.) solidairement avec PERSONNE3.) au paiement de la somme de 4.015.600.- francs à titre d'indemnité de résiliation.

Il ressort des articles 1862 et 1864 du code civil que les associés ne sont tenus à l'égard des tiers par les actes conclus par l'un d'eux que si s'il y a mandat et si l'acte rentre dans les pouvoirs du mandataire. Il s'agit en somme d'une application pure et simple des dispositions de l'article 1998 du même code. La représentation rend le mandant partie aux conventions passées par le mandataire. Le mandant est alors contractuellement responsable envers les tiers des dommages résultant entre autres d'une inexécution du contrat.

Il est acquis en cause que PERSONNE3.) fut chargé par les époux PERSONNE2.)-PERSONNE1.) de produire les plans nécessaires pour obtenir les autorisations de construire. PERSONNE3.) a assumé des obligations à l'égard des architectes, obligations qui lient l'autre associé PERSONNE1.). Ayant exposé ci-dessus que les époux PERSONNE2.)-PERSONNE1.) ont fautivement mis fin au contrat du 3 décembre 1991, ce qui a eu également pour conséquence de mettre fin au contrat d'architecte du 25 juillet 1995, la responsabilité contractuelle de PERSONNE1.) est engagée à l'égard de PERSONNE4.).

Comme exposé ci-dessus, PERSONNE1.) n'a pas contesté les montants réclamés par l'architecte. En vertu de l'effet dévolutif des divers appels, la Cour ne saurait d'office faire application des principes contenus aux articles 1862 et 1863 précités (pas de solidarité entre associés, chacun n'est tenu que pour une part virile) et limiter la condamnation de PERSONNE1.) à la moitié des sommes réclamées.

Appel incident de PERSONNE3.)

L'appelant reproche aux juges de l'avoir condamné au paiement de la somme de 866.880.- francs à titre d'honoraires redus à l'architecte PERSONNE4.). Il conteste avoir agi pour son propre compte, déclarant qu'il l'a fait pour celui de l'association ayant existé entre lui et les époux PERSONNE2.)-PERSONNE1.). Il ajoute qu'il est libellé à l'article 5 du contrat du 3 décembre 1991 que tous les frais engagés lui seraient restitués de sorte qu'il ne saurait être condamné au paiement des honoraires d'architecte. Il renvoie d'autre part à l'annexe 2 du contrat du 25 juillet 1995 où il est libellé que les honoraires ne sont dus qu'en cas de réalisation du projet ; cette condition n'étant pas remplie, une condamnation ne saurait intervenir à son encontre.

Il a été exposé dans le cadre de l'appel de PERSONNE1.) que les parties à la convention du 3 décembre 1991 étaient membres d'une société civile et que les associés sont tenus dans leurs rapports avec les tiers chacun pour une part virile dans le cas, rempli en l'espèce, où l'associé agissant seul l'a fait en vertu d'un mandat et qu'il est resté dans les limites de ses pouvoirs. Les associés étant au nombre de deux, chacun doit contribuer aux frais pour la

moitié. Il est stipulé à l'annexe 2 du prédit contrat d'architecte que les honoraires sont dus en cas de vente du projet à un tiers. Cette hypothèse est intervenue le 10 décembre 1996 de sorte que les honoraires de l'architecte sont dus. Il suit de ces développements que l'appel de PERSONNE3.) est partiellement fondé et que sa condamnation est à ramener à 433.440.- francs.

PERSONNE3.) critique encore le jugement du 15 mars 2000 dans la mesure où il fut condamné à payer la somme de 7.475.000.- francs à l'architecte PERSONNE5.). Il donne à considérer une fois de plus qu'il n'est pas intervenu pour son propre compte, mais pour celui de la société civile. Il demande à être déchargé de toute condamnation à l'égard de l'architecte, ceci encore en raison du fait qu'aucune des conditions prévues au contrat du 18 octobre 1994 n'est donnée en l'espèce.

La situation est identique à celle ci-dessus exposée concernant la demande de l'architecte PERSONNE4.). Il échet donc d'appliquer les mêmes principes et de ramener la condamnation prononcée à l'encontre de l'appelant à la moitié de la créance établie de l'architecte, à savoir la somme de 3.737.500.- francs. Il est en effet acquis en cause que le terrain fut vendu à un tiers de sorte que l'architecte a droit à ses honoraires.

PERSONNE1.) sollicite l'octroi d'une indemnité de procédure de 175.000.- francs. Cette demande est à rejeter au vu du sort qui sera réservé à l'appel.

PERSONNE4.) conclut lui aussi à l'allocation d'une indemnité de procédure de 75.000.- francs. Cette demande est fondée pour 40.000.- francs dans la mesure où il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des frais causés par l'instance d'appel non compris dans les dépens. Il échet donc de condamner PERSONNE3.) de payer cette somme au demandeur en question.

Cette condamnation n'est pas à reporter sur PERSONNE1.) alors que l'intéressé a contribué de par son attitude négligente à la résiliation du contrat et donc au déclenchement des diverses actions en justice.

PERSONNE3.) n'a pas sollicité en première instance l'allocation d'une provision de 1.000.000.- francs. Le même sollicite l'octroi d'une indemnité de procédure de 50.000.- francs. Cette demande est fondée, la condition de l'iniquité requise par la loi étant remplie en l'espèce.

PERSONNE5.) demande la condamnation de PERSONNE3.) au paiement d'une indemnité de procédure de 30.000.- francs et celle de PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de même nature de 50.000.- francs. Ces demandes sont fondées en principe. Eu égard aux fautes commises de part et d'autre (malgré l'absence d'une demande en

responsabilité de partage formée par la partie PERSONNE1.) la Cour fixe à 20.000.- francs l'indemnité afférente à payer par PERSONNE3.) et à 40.000.- celle à payer par PERSONNE1.).

Par ces motifs,

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le magistrat chargé de la mise en état entendu en son rapport oral,

rejette le moyen de nullité opposé par PERSONNE4.) à l'acte d'appel ;

reçoit l'appel principal et les appels incidents en la forme ;

Appel de PERSONNE1.)

dit non fondé l'appel concernant la demande de PERSONNE3.) ;

le dit non fondé quant à la demande de PERSONNE4.) ;

le dit partiellement fondé quant à la demande récursoire de PERSONNE3.) suite à l'assignation de PERSONNE5.) ;

réformant :

dit fondée la demande récursoire pour la moitié seulement, soit 3.737.500.- francs ou 92.650,20.- euros ;

condamne PERSONNE1.) à tenir PERSONNE3.) quitte et indemne pour la prédite somme ;

Appel incident de PERSONNE4.)

dit l'appel fondé ;

réformant :

dit que PERSONNE3.) ne s'est pas exonéré de sa responsabilité par la faute des époux PERSONNE2.)-PERSONNE1.) ;

dit fondée la demande de l'appelant quant au payement d'une indemnité de résiliation dirigée contre PERSONNE3.) pour la somme de 2.007.800.- francs ou 49.772,06.- euros ;

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE4.) la prédite somme avec les mêmes intérêts que ceux alloués en première instance ;

dit fondée la demande de l'appelant contre PERSONNE1.) sur base de la responsabilité contractuelle ;

Appel incident de PERSONNE3.)

le dit partiellement fondé ;

réformant :

ramène à 433.440.- francs ou 10.744,70.- euros la condamnation prononcée à son encontre en faveur de PERSONNE4.) et à 3.737.500.- francs ou 92.650,20.- euros celle prononcée en faveur de PERSONNE5.) ;

rejette la demande en allocation d'une indemnité de procédure de PERSONNE1.) ;

dit partiellement fondées les demandes afférentes des autres parties au litige ;

condamne PERSONNE3.) à payer la somme de 1.000.- euros à PERSONNE4.) ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE1.) à payer respectivement 500.- et 1.000.- euros ;

fait masse des frais et dépens de l'instance d'appel et les impose pour 2/3 à PERSONNE1.) et 1/3 à PERSONNE3.) et en ordonne la distraction au profit de Maître Jean Wagner et de Maître Michel Molitor, avocats à la Cour qui la demandent, exposant en avoir fait l'avance.