

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 094/25 – VII – CIV

Audience publique du neuf juillet deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2022-00732 du rôle.

Composition:

Michèle RAUS, président de chambre ;
Nadine WALCH, premier conseiller ;
Françoise SCHANEN, conseiller ;
André WEBER, greffier.

E n t r e :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés du Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonction,

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 18 juillet 2022,

comparant par Maître Bernard FELTEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

la société anonyme SOCIETE2.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés du Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie intimée aux fins du susdit exploit MULLER du 18 juillet 2022,

comparant par Maître Jean-François STEICHEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier de justice du 8 janvier 2018, la société SOCIETE2.) S.A. (ci-après la société SOCIETE2.) ou les architectes) a fait assigner la société SOCIETE1.) S.à r.l. (ci-après la société SOCIETE1.)) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière commerciale selon la procédure civile, pour voir recevoir l'assignation en la forme, s'entendre condamner au paiement de la somme de 16.147,17 €, avec les intérêts légaux à compter du 12 avril 2017, sinon à partir du jour de la mise en demeure, sinon du jour de la demande en justice, s'entendre condamner au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500,- €(augmentée à 3.000,- €), voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir et s'entendre condamner à tous les frais et dépens de l'instance.

La société SOCIETE1.) a demandé reconventionnellement de condamner la société SOCIETE2.) à lui payer des dommages et intérêts évalués à la somme de 108.000,- € pour perte de rendement du bâtiment (12 mois de perte locative évaluée à 9.000,- €par mois) et à lui payer au titre du préjudice subi par elle autre que pour la perte de rendement évalué ex aequo et bono à la somme de 50.000,- € sinon, de procéder à l'audition d'un témoin et de procéder par voie d'expertise. Elle a sollicité par ailleurs une indemnité de procédure de 3.000,- €et que les frais et dépens de l'instance soient mis à charge de la société SOCIETE2.), avec distraction au profit de la société ETUDE D'AVOCATS WEILER, WILTZIUS, BILTGEM S.à r.l., qui l'a demandée, affirmant en avoir fait l'avance.

Le Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière commerciale selon la procédure applicable en matière civile, statuant contradictoirement, a, par jugement du 26 avril 2022,

- reçu l'assignation du 8 janvier 2018 en la pure forme ;
- condamné la société SOCIETE1.) à payer à la société SOCIETE2.) la somme de 12.285,- € avec les intérêts légaux à partir du 8 janvier 2018 ;
- dit irrecevable l'offre de preuve formulée par la société SOCIETE1.) ;
- dit non fondée la demande de la société SOCIETE1.) d'instaurer une expertise ;
- dit non fondée la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) ;
- dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement ;
- débouté les parties de leurs demandes en allocation d'une indemnité de procédure;
- mis les frais et dépens de l'instance à charge de la société SOCIETE1.).

Pour statuer dans ce sens, les juges de première instance ont rejeté la théorie de la facture acceptée en raison des contestations émises par la société SOCIETE1.) endéans un bref délai à partir de la réception de la facture du 16 mars 2017, s'élevant à la somme de 16.147,17 € dont le paiement est réclamé.

Après avoir exclu l'obtention du passeport énergétique et des conseils en énergie du champ contractuel et déduit les acomptes payés, le Tribunal a déclaré la demande de la société SOCIETE2.) fondée pour la somme de 12.285,- € au motif que la réalité des prestations mises en compte n'est pas contestée.

Quant à la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.), les magistrats de première instance ont rejeté la demande en indemnisation de la société SOCIETE1.) pour violation par la société SOCIETE2.) de son obligation de renseignement et de conseil, en ce qu'aucune faute n'est établie dans le chef de cette dernière.

En ce qui concerne le reproche tiré du non-respect des délais d'exécution, il a été constaté que suite aux exigences de la Commune, la société SOCIETE2.) restait diligente et a continué sa mission jusqu'à l'obtention de l'autorisation de construire et du cadastre vertical sans que la preuve d'un comportement fautif n'ait été rapportée par la société SOCIETE1.).

En ce qui concerne l'inexécution fautive de la mission, il a été relevé que l'exécution de la construction n'a pas été confiée à la société SOCIETE2.) de sorte qu'elle ne peut être tenue des défauts, à les supposer établis, dans l'exécution de ses plans. Pour la même raison, la mesure d'instruction sollicitée a été refusée, les lieux ne correspondant par ailleurs partiellement plus à ceux conçus par les architectes.

De cette décision, la société SOCIETE1.) a interjeté appel par exploit d'huissier du 18 juillet 2022, pour voir, par réformation, débouter la société SOCIETE2.) de ses demandes, la voir condamner à payer des dommages-intérêts à hauteur de 108.000,- € pour perte de loyer, à hauteur de 6.134,50 € à titre de violation des obligations de conseil et à hauteur de 20.000,- € à titre de préjudice moral, sous toutes réserves et sans préjudice d'une réévaluation ultérieure. Elle sollicite par ailleurs la condamnation de la société SOCIETE2.) aux frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de Me Bernard FELTEN, avocat à la Cour, qui affirme en avoir fait l'avance et la condamnation à un montant de 5.000,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Suivant conclusions du 4 novembre 2024, la société SOCIETE2.) a interjeté appel incident pour voir condamner la société SOCIETE1.), par réformation, au montant de 16.147,17 € avec les intérêts légaux à compter du 12 avril 2017, sinon à partir du jour de la mise en demeure, sinon du jour de la demande en justice initiale.

Elle sollicite par ailleurs l'obtention d'une indemnité de procédure de 5.000,- € pour chaque instance.

Appréciation de la Cour

Recevabilité

La société SOCIETE2.) soulève avant toute défense au fond le libellé obscur de l'acte d'appel en ce qu'il lui serait impossible de comprendre où la partie appelante souhaite en venir aux termes de son acte d'appel.

L'appel serait un condensé incompréhensible de reproches aussi vagues que controuvés enveloppés dans un argumentaire tout aussi vague et incompréhensible.

La société SOCIETE1.) s'y oppose au motif que l'acte d'appel préciserait les griefs qu'elle aurait subis et exposerait les différentes étapes des travaux dans le cadre de l'obtention du permis de bâtir en précisant le rôle de la partie intimée et son intervention dans la genèse des dommages causés à l'appelante.

Il convient de relever que suivant l'article 585 du Nouveau Code de procédure civile, l'acte d'appel doit contenir les mentions prescrites aux articles 153 et 154 du même code à peine de nullité, à savoir notamment que l'acte doit contenir l'objet et un exposé sommaire des moyens.

L'absence de motivation de l'acte d'appel constitue un vice de forme pouvant être sanctionné de nullité s'il est, conformément à l'article 264, deuxième alinéa, du Nouveau Code de procédure civile, justifié qu'il a pour effet de porter atteinte aux intérêts de l'intimé, donc de lui causer grief (Cour 10 mars 2004, P. 32, p. 516).

En l'espèce, la société SOCIETE1.) donne dans l'acte d'appel un déroulement de sa version des faits en mettant l'accent sur la mission des architectes et les retards de ces derniers pour l'obtention du permis de bâtir et du cadastre vertical.

En droit, l'appelante donne à considérer que les architectes auraient été négligents pour la constitution du dossier afin d'obtenir l'autorisation de bâtir, bien qu'ils aient su que l'obtention du cadastre vertical serait une condition de la banque pour libérer les fonds afin d'entamer les travaux.

Elle avance que la société SOCIETE2.) serait également en faute, car le projet tel que déposé n'aurait pas été conforme aux normes administratives et que les modifications apportées auraient entraîné un bouleversement du budget. Dans le dispositif, l'appelante chiffre le préjudice subi.

L'acte d'appel remplit partant les conditions de l'article 585 du Nouveau Code de procédure civile.

Il s'y ajoute que la société SOCIETE2.) ne justifie pas à suffisance de droit le grief qu'elle aurait subi, se limitant à mentionner qu'elle n'aurait pas pu organiser sa défense.

L'appel ayant pour le surplus été interjeté dans les formes et délai de la loi est à déclarer recevable.

Fond

Il convient de relever que la société SOCIETE2.) a émis l'offre suivante en date du 15 janvier 2016, qui a été acceptée par la société SOCIETE1.) le 15 février 2016 :

- relevé de la situation existante (plans « as-built »): 1.500,- €
- permis de bâtir (résidence à 3 appartements et bureaux) : 18.000,- €
- cadastre vertical (division de l'immeuble en plusieurs lots) : 1.000,- €
- « Energiepass » et éventuel conseil en énergie: *voir offre SOCIETE3.) s.a.*

L'offre de la société SOCIETE3.) du même jour s'est élevée à la somme de 2.850,- € hors TVA.

Deux acomptes à hauteur de 3.510,- € et de 8.190,- € ont été payés par la société SOCIETE1.).

La facture finale de la société SOCIETE2.) du 16 mars 2017 s'est élevée au solde de 16.147,17 €

Non-conformité des plans aux prescriptions administratives

La société SOCIETE1.) reproche en premier lieu à la société SOCIETE2.) des erreurs de conception dans l'élaboration des plans au motif que ce n'aurait été qu'après trois demandes de permis de bâtir déposées par les architectes que les plans auraient été conformes aux exigences administratives.

Les architectes auraient violé leur obligation de conception en soumettant à la Commune de Weiswampach des projets de plan qui auraient été rejetés pour insuffisance de places de parking.

Les fautes commises justifieraient le non-paiement des honoraires des architectes.

La société SOCIETE2.) s'y oppose au motif que tant l'autorisation de construire, que le cadastre vertical, que le certificat de performance énergétique auraient été obtenus, de sorte qu'elle aurait exécuté la mission qui lui aurait incombé.

Les réserves formulées par la Commune de Weiswampach relatives au nombre insuffisant d'emplacements de parking prévus par le premier projet de plan déposé à la Commune ne seraient pas imputables à la société SOCIETE2.) en ce que le nombre d'emplacements sollicité par la Commune ne serait pas prévu par le règlement des bâtisses de cette dernière. Des règlements des bâtisses d'autres communes ne trouveraient pas application en l'espèce.

Il convient de relever que la responsabilité de l'architecte se trouve engagée, avant réception des travaux, sur base du droit commun des contrats en application des dispositions de l'article 1147 du Code civil et que l'architecte est tenu envers le maître de l'ouvrage d'une obligation de résultat qui consiste notamment à concevoir un ouvrage conforme à la loi et à la réglementation urbanistique en vigueur.

L'architecte est responsable des erreurs de plans, devis et marchés qu'il établit, quand bien même il n'aurait pas été chargé de contrôler l'exécution de son projet.

Suivant offre acceptée par la société SOCIETE1.) du 15 janvier 2016, les architectes avaient été chargés notamment de l'élaboration des plans pour l'autorisation de bâtir.

Il résulte des pièces versées que l'autorisation de construire a été délivrée par la Commune en date du 28 novembre 2016, de sorte que l'obligation incombant à la société SOCIETE2.) se trouve remplie.

Si la Commune avait formulé des réserves quant à un premier projet de plans déposé le 1^{er} juillet 2016, en ce que non pas neuf places de parking devraient être prévues, mais deux places de stationnement par unité de logement, qui sont au nombre de cinq, et un emplacement par unité de bureau/commerce, qui sont au nombre de huit, force est de constater qu'un tel nombre de places de stationnement n'est pas prévu par le règlement des bâtisses versé parmi les pièces.

En effet, le règlement des bâtisses de la Commune de Weiswampach approuvé le 9 avril 1986, dont il n'est pas établi par la société SOCIETE1.) qu'il ne serait plus en vigueur, prévoit un emplacement par unité de logement et un emplacement par 50m² de surface de bureau, ce qui revient à neuf places de parking comme prévu par les architectes. Si d'autres communes prévoient un nombre plus important de parkings dans leur règlement des bâtisses, de telles dispositions ne trouvent pas application en l'espèce.

Suivant les explications fournies par la société SOCIETE2.) dans son courriel du 26 juillet 2016, la Commune exigerait dorénavant deux emplacements par logement et un parking par tranche de 20m² de bureaux sans que le règlement des bâtisses n'ait été modifié au moment des faits, en raison de problèmes de stationnement sur le territoire de la Commune.

N'ayant par contrevenu au règlement des bâtisses, aucune inexécution de ses obligations professionnelles ne saurait être reprochée à la société SOCIETE2.).

Les raisons exactes du refus du deuxième projet de plans qui aurait été déposé en date du 27 juillet 2016 et les observations émises par la Commune ne résultent pas à suffisance de droit des éléments de la cause, de sorte qu'une éventuelle inexécution des obligations professionnelles incombant aux architectes ne saurait être vérifiée.

Le troisième projet de plans déposé le 28 octobre 2016 a été approuvé par la Commune de Weiswampach.

Retard dans la constitution des dossiers pour l'obtention du permis de bâtir et du cadastre vertical

La société SOCIETE1.) reproche à la société SOCIETE2.) d'avoir omis d'obtenir le permis de bâtir dans un délai raisonnable, en ce qu'elle aurait dû soumettre trois

différents projets de plans avant qu'ils soient acceptés par la Commune, bien qu'elle se soit engagée par courriel du 13 juillet 2016 à ce que l'autorisation soit délivrée avant les congés d'été 2016.

En ce qui concerne le cadastre vertical, l'appelante avance qu'elle aurait porté l'attention des architectes à l'importance de sa délivrance en ce que son établissement aurait été la condition de l'obtention du prêt de la banque pour le financement des travaux.

La société SOCIETE2.) se serait engagée à déposer une demande y relative une semaine après l'obtention du permis de bâtir, mais l'intimée n'aurait soumis la demande qu'en date du 22 décembre 2016 et le cadastre vertical n'aurait été validé qu'en date du 16 mai 2017.

Ce faisant les architectes n'auraient pas respecté les délais d'exécution convenus, sinon ils auraient dépassé les délais raisonnables.

La société SOCIETE2.) conteste tout retard dans l'exécution de sa mission. Elle donne un descriptif du déroulement chronologique des prestations par elle entreprises et estime qu'aucun manque de diligence ne pourrait lui être reproché.

Les délais d'exécution s'expliqueraient, soit par le manque de réactivité de la société SOCIETE1.), l'apparition d'imprévues imputables à cette dernière, comme l'exécution de travaux sans autorisation, le défaut de signature du contrat d'abornement et le défaut de mesurage, soit par le fait que la Commune de Weiswampach n'aurait pas respecté son propre règlement des bâtisses, soit par les délais de traitement des administrations concernées.

Il convient de relever que l'architecte est en principe tenu d'exécuter sa mission dans les délais contractuellement prévus. Si comme en l'espèce, l'offre souscrite ne prévoit pas de termes spécifiques, les prestations doivent être exécutées dans un délai raisonnable.

Contrairement à ce qui est avancé par la société SOCIETE1.), le courriel des architectes du 13 juillet 2016, suite au dépôt de la première demande de permis de bâtir du 1^{er} juillet 2016, indiquant que « *votre dossier sera traité la semaine prochaine par la commune, et l'autorisation sera délivrée avant les congés* », ne saurait être qualifié d'engagement formel de la société SOCIETE2.), dès lors que l'obtention de l'autorisation sollicitée est toujours soumise aux aléas de la Commune, qui, comme en l'espèce, a formulé des réserves en contradiction avec son propre règlement des bâtisses.

C'est à bon droit que les juges de première instance ont, pour vérifier l'exécution de la mission confiée aux architectes dans un délai raisonnable, retracé le déroulement chronologique des faits et conclu à l'absence de faute dans le chef de la société SOCIETE2.).

La Cour fait siens les développements des magistrats de première instance, qui ne sont pas contredits par des éléments nouveaux en appel, en ce qu'il a été constaté que

« L'offre de l'architecte avait été acceptée le 15 février 2016. Il découle des échanges de courriels entre PERSONNE1.) (ci-après : « L.B. ») et PERSONNE2.) (ci-après : « P.T. ») notamment que la conception était en cours mi-mars 2016 (courriel de P.T. du 15.3.16), qu'un avant-projet était réalisé le 22 mars 2016 (courriel de P.T. du 22.3.16), qu'une réunion a eu lieu le 8 avril 2016 (courriel de L.B. du 24.3.16), que PERSONNE1.) émettait des commentaires (courriel de L.B. du 19.4.16), que le plan a été adapté (courriel de P.T. du 15.4.16), que la société SOCIETE1.) s.à.r.l. avait déjà engagé des travaux qui modifient les données initiales (p. ex. il ne sera pas possible de faire une mezzanine sur la partie avant ; courriel de L.B. du 23.5.16), qu'il existe une préparation du permis de bâtir (courriel de P.T. du 23.5.16), que les plans sont annotés (courriel de L.B. du 25.5.16), que le 2 juin 2016 PERSONNE1.) communique un contrat d'abornement (courriel de L.B. du 2.6.16), que le 11 juin 2016 l'architecte signale que les plans sont prêts, mais qu'il manque le plan de mesurage de la parcelle (courriel de P.T. du 11.6.16), que l'architecte a obtenu une offre pour le mesurage (courriel de P.T. du 21.6.16) et que PERSONNE1.) se plaint du temps perdu (courriel de L.B. du 21.6.16).

Il ressort de ce qui précède que dès la commande des prestations en date du 15 février 2016, la société SOCIETE2.) s.a. s'est mise au travail, que des adaptations ont dû être faites à la demande de la société SOCIETE1.) s.à.r.l. et que dès la découverte de l'absence d'un plan de mesurage, la société SOCIETE2.) s.a. a lancé un appel d'offre. Dès lors, des retards dans l'exécution de sa mission ne sont pas établis.

Le 1er juillet 2016, une demande en autorisation de construire est déposée à la commune. Le 25 juillet 2016, le bourgmestre de la commune de Weiswampach demande de modifier le dossier aux motifs :

« En effet il a été constaté sur les plans que vous ne disposez que de 9 places de stationnement en total. Le projet prévoit néanmoins l'aménagement de 5 unités de logement et de 8 unités de bureau/commerce. Pour les 5 unités de logement, vous devez prévoir au moins 2 places de stationnement par unité et pour les unités de bureau/commerce 1 place de stationnement par unité.

Le raccord du bâtiment au réseau d'eaux usées doit se faire par un système séparatif.

Conformément aux conclusions de la société SOCIETE2.) s.a. le tribunal constate que la commune n'avait aucun commentaire quant au projet de transformation en soi.

Le motif ayant impliqué des problèmes majeurs au niveau de la conception du projet était celui relatif aux emplacements de parking.

Pour rappel, la demande concernait la création de 3 appartements, des surfaces de bureaux et une maisonnette.

Selon l'extrait du règlement des bâtisses versé, l'article 19 prévoit un emplacement par voiture par habitation et un emplacement de voiture par 50m² de surface de bureaux.

En présence de 4 logements et de 230,78 m² de surface de bureaux (cf. description des surfaces figurant parmi les documents de la pièce n° 39 de la société SOCIETE2.) s.a.), l'aménagement de 9 emplacements pour voitures ne constitue donc pas en faute l'architecte de manière apparente.

L'échange de courriels entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) documente ensuite notamment que des plans ont été déposés à la commune (courriel de L.B. du 18.9.16), qu'un avenant a été dressé suite au plan de mesurage (courriel de P.T. du 30.9.16) et que l'architecte a relancé la société SOCIETE1.) s.à.r.l. (courriel de P.T. du 17.10.16).

Une demande est déposée à la commune le 28 octobre 2016 et l'autorisation de construire est délivrée le 28 novembre 2016. Le 9 décembre 2016, l'architecte écrit (courriel de P.T. du 9.12.16) que le dossier est complet et prêt pour dépôt (cadastre vertical). Ledit dossier a été déposé le 22 décembre 2016 et des modifications y ont été apportées sur demande de l'administration (courriel de P.T. du 23.2.17). Le 13 mars 2017 le cadastre vertical est obtenu.

Suite aux exigences de la commune, la société SOCIETE2.) s.a. restait diligente et a continué sa mission jusqu'à l'obtention de l'autorisation de construire et du cadastre vertical sans que la preuve d'un comportement fautif n'ait été rapportée par la société SOCIETE1.) s.à.r.l. »

Il s'y ajoute que bien que la société SOCIETE1.) entende se prévaloir de l'urgence quant à la délivrance du cadastre vertical afin que la banque libère les fonds prêtés, elle reste en défaut de verser des pièces convaincantes à cet égard émanant de cette banque.

Violation de l'obligation d'information et de conseil

Il convient de relever que quelle que soit l'étendue de la mission de l'architecte, il est tenu, comme tout autre professionnel, d'un devoir de conseil. L'architecte doit aviser son client de tous incidents notables surgissant à l'occasion de l'accomplissement de sa mission (Cass, civ. 1^{ère} 25 juin 1963, JCL Responsabilité civile et assurances, Fasc. 355-10, p. 14, n° 43).

La société SOCIETE1.) reproche aux architectes d'avoir omis de l'informer du nombre insuffisant de places de parking et d'avoir omis de la mettre en garde de l'envergure des risques encourus par le projet envisagé ainsi que des difficultés liées à l'insuffisance des places de stationnement, de la perte de temps, de la perte de gains financiers (manque à gagner de loyers, investissement non rentable) et de la nécessité d'une mise en conformité des plans par rapport aux exigences de la Commune.

La société SOCIETE2.) conteste toute violation de l'obligation d'information et de conseil lui incombant.

Il résulte des développements qui précèdent que la société SOCIETE2.) n'a pas raisonnablement pu prévoir que la Commune de Weiswampach n'allait pas se tenir à son règlement des bâtisses concernant les places de parking à prévoir pour le complexe

immobilier projeté et qu'elle allait imposer des conditions plus contraignantes à la société SOCIETE1.) pour l'obtention de l'autorisation de bâtir.

Un éventuel manque d'information ou de conseil quant aux adaptations demandées par la Commune et la perte de temps en résultant ne sauraient partant être reprochés aux architectes.

La société SOCIETE1.) reproche par ailleurs aux architectes de l'avoir informée tardivement, à savoir en juin 2016, de la nécessité de produire un contrat d'abornement nécessaire pour compléter le plan de mesurage établi par l'Administration du cadastre. L'appelante ajoute que la société SOCIETE2.) aurait eu l'obligation de l'informer du fait que le mesurage ne concernerait que la partie donnant sur le trottoir, bien qu'il lui incombe de procéder à toute vérification utile.

Il résulte des courriels des 11 et 14 juin 2016 des architectes qu'ils ont rendu la société SOCIETE1.) attentive au fait que le plan de mesurage de la parcelle, dont cette dernière a entendu se charger elle-même, manque toujours et que ce mesurage constitue la base du cadastre vertical à effectuer. Le confrère chargé par les architectes pour effectuer ledit mesurage afin de faire avancer le projet a constaté que le mesurage commencé ne comprenait pas l'intégralité du terrain, mais seulement la partie trottoir.

Compte tenu de ces éléments, aucune violation de leur obligation d'information et de conseil ne saurait être reprochée aux architectes.

S'agissant de l'information et du conseil quant aux aides étatiques, la société SOCIETE1.) avance que les architectes auraient omis de la conseiller valablement en matière d'énergie par une lecture erronée de la législation.

La société SOCIETE2.) conteste toute violation de son obligation d'information à cet égard.

Il résulte de l'offre de la société SOCIETE3.) du 15 janvier 2016, à laquelle l'offre acceptée de la société SOCIETE2.) du même jour renvoie, que les postes « *Vorbereitung von Fördermittelanträgen* » n'étaient pas inclus.

Si la société SOCIETE2.) avait envoyé un lien à la société SOCIETE1.) pour qu'elle puisse prendre connaissance d'éventuels aides étatiques, le fait que la société SOCIETE1.) n'ait, le cas échéant, pas pu en profiter pour des raisons qui lui sont propres, aucun manquement à leur obligation d'information et de conseil ne peut être reproché aux architectes.

La société SOCIETE1.) reproche finalement à la société SOCIETE2.) de l'avoir induite en erreur en omettant de l'informer que la société SOCIETE3.) ne disposait pas de l'agrément pour formuler une demande d'aides étatiques.

Compte tenu des développements qui précèdent, la société SOCIETE3.) n'avait pas été chargée par la société SOCIETE1.) de l'établissement d'une demande d'aides étatiques et il ne résulte pas à suffisance de droit des pièces versées que l'appelante n'a

pas pu bénéficier d'aides étatiques, qui ne sont par ailleurs pas précisées, en raison d'un défaut d'agrément de la société SOCIETE3.). Le fait que la société SOCIETE1.) ait chargé une société SOCIETE4.) en 2021 pour lui fournir des conseils en énergie n'est pas concluant quant aux reproches avancés.

Aucune inexécution contractuelle ou mauvaise foi n'ayant été retenues à charge de la société SOCIETE2.), c'est à bon droit que la demande en indemnisation de la société SOCIETE1.) a été rejetée par les juges de première instance.

L'appel principal n'est partant pas fondé.

Appel incident

La société SOCIETE2.) reproche au jugement entrepris de l'avoir débouté des frais d'établissement du passeport énergétique, établi en sous-traitance pas la société SOCIETE3.) et refacturés à la société SOCIETE1.), ainsi que des frais du cadastre à hauteur de 451,- € qui auraient été avancés par elle.

La société SOCIETE1.) s'oppose à l'appel incident et soutient qu'elle aurait payé elle-même les frais de cadastre à hauteur de 561,17 €

Il résulte des développements qui précèdent que l'offre de la société SOCIETE3.) du 15 janvier 2016 à hauteur de 3.334,50 € TVA incluse faisait partie de l'offre acceptée de la société SOCIETE2.) du même jour, étant mentionnée sous le point 4).

Faisant partant partie du champ contractuel qui s'est formé entre les architectes et la société SOCIETE1.), il y a lieu, par réformation du jugement entrepris, de faire droit à la demande de la société SOCIETE2.) en paiement de la somme de 3.334,50 €

Il ne résulte pas à suffisance des pièces versées que la société SOCIETE1.) ait pris en charge elle-même les frais cadastraux, de sorte qu'il y a lieu, par réformation du jugement entrepris, de faire droit à la demande en paiement de la société SOCIETE2.) du montant de 451,- € HTVA.

L'appel incident est partant à déclarer fondé.

Le jugement est à confirmer pour le surplus.

Demandes accessoires

La société SOCIETE1.) ayant succombé dans ses moyens et prétentions, elle est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Le jugement entrepris est à confirmer par adoption des motifs en ce que la société SOCIETE2.) a été déboutée de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance.

Compte tenu de l'issue de l'instance d'appel, il y a lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE2.) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour le montant de 1.500,- €

PAR CES MOTIFS :

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

déclare les appels principal et incident recevables,

déclare l'appel principal non fondé,

déclare l'appel incident fondé,

par réformation du jugement entrepris condamne la société SOCIETE1.) S.à r.l. à payer la somme de 3.862,17 € avec les intérêts au taux légal à partir du 8 janvier 2018 jusqu'à solde,

confirme le jugement du 26 avril 2022 pour le surplus,

déboute la société SOCIETE1.) S.à r.l. de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure,

condamne la société SOCIETE1.) S.à r.l. à une indemnité de procédure de 1.500,- € pour l'instance d'appel,

condamne la société SOCIETE1.) S.à r.l. à tous les frais et dépens de l'instance d'appel.