Audience publique du vingt-huit novembre deux mille treize

Numéro 37151 du rôle

Composition:

Eliane EICHER, président de chambre,
Agnès ZAGO, conseiller,
Danielle SCHWEITZER, conseiller,
Lex BRAUN, greffier.

E n t r e

la société à responsabilité limitée **A**, établie et ayant son siège social à L-,
inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le
numéro représentée par son gérant actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de
Luxembourg du 23 février 2011,

comparant par Maître Sébastien CALMON, avocat à la Cour, assisté de
Maître Sébastien LIMAT, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

e t

la société à responsabilité limitée **B**, établie et ayant son siège social à L-
inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le
numéro représentée par son gérant actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit ENGEL,

comparant par Maître Georges WIRTZ, avocat à la Cour, demeurant à
Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

En juillet 2007, la société à responsabilité limitée B a été mandatée par la société à responsabilité limitée A pour vérifier quelles seraient les conditions de construction d'un immeuble d'habitations à Esch-sur-Alzette, 117, rue de Luxembourg et pour obtenir du bourgmestre de la ville une autorisation de principe en vue de l'obtention ultérieure d'une autorisation de construire.

Elle expose avoir immédiatement fait les démarches nécessaires en vue du projet (contact avec les administrations publiques et communales concernées, descente sur les lieux, entrevues avec les représentants d'A, élaboration d'un projet de construction - plan, façade et coupe sur CAD -, réalisation d'une maquette d'étude, rendez-vous avec les autorités concernées, dépôt d'une demande d'autorisation de principe en août 2007 et tout au long de l'automne et de l'hiver 2007, entretiens téléphoniques avec les responsables de l'Administration de la Ville d'Esch-sur-Alzette et avec C de la société A). Suite au refus de l'administration, en février 2008, A a décidé de ne plus continuer le projet, de sorte que Ba clôturé le dossier et adressé sa note d'honoraires à A à hauteur de 10.000.- EUR htva pour l'ensemble de ses prestations.

Face au refus d'A de régler cette note, B a, par exploit d'huissier du 24 juillet 2009, assigné A devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, aux fins de l'y entendre condamner à lui payer le montant de 11.500.- EUR tvac, augmenté des intérêts de retard. Elle a demandé, en outre, la majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois et la condamnation de la défenderesse au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500.- EUR ainsi qu'aux frais de l'instance.

Par jugement du 6 janvier 2011, le tribunal a, après avoir déclaré la demande recevable,

- condamné la société A à payer à la société B la somme de 11.500.- EUR avec les intérêts légaux à partir du 24 juillet 2009 jusqu'à solde ainsi que la somme de 1.000.- EUR sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,
- rejeté la demande d'A en paiement d'une indemnité de procédure et l'a condamnée aux dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier du 23 février 2011, A a régulièrement relevé appel du jugement du 6 janvier 2011 pour

- par réformation, voir débouter B de l'intégralité de ses demandes,
- se voir décharger de toutes les condamnations prononcées à son encontre par les juges de première instance,
- subsidiairement, voir réduire le montant réclamé à de plus justes proportions en fonction des prestations réellement effectuées et voir

confirmer le jugement en ce qu'il a rejeté la demande en exécution provisoire.

A fait valoir que son cocontractant Ba failli à son obligation, qui était de résultat, d'obtention d'une autorisation de principe de construire auprès de l'administration communale de la ville d'Esch-sur-Alzette, de sorte qu'elle était en droit, conformément à l'article 1134-2 du code civil, de suspendre l'exécution de sa propre obligation de paiement.

Quant aux prestations dont le paiement est revendiqué par B, A renvoie à l'article 1315, alinéa 1^{er} du code civil pour soutenir qu'il appartiendrait à B d'établir la matérialité de ses prestations et insiste sur le fait que certaines pièces versées par B à cet effet seraient datées de juillet 2010, soit deux ans après le service presté, de sorte que leur pertinence serait entamée.

B demande la confirmation du jugement entrepris. Elle fait valoir que malgré l'absence d'une convention écrite entre parties, l'existence d'une relation contractuelle entre les parties au litige ne serait pas contestée en cause, seul le quantum des prestations en question le serait.

Elle renvoie à l'annexe de son courrier de rappel du 24 juillet 2008 lequel comprend l'énumération des prestations effectuées tant au niveau des recherches des données, de l'avant-projet, de la demande d'un avis préalable à l'administration communale à laquelle étaient joints différents plans (plans des implantations, des vues en plan, des élévations, coupes et images de synthèse, un plan masse relatif à l'étude de volume et cinq feuillets d'animation 3D) et des différents rendez-vous et entretiens téléphoniques avec le maître de l'ouvrage.

En ordre subsidiaire, face aux contestations de l'appelante, elle formule plusieurs offres de preuve afin d'établir qu'elle a reçu mandat de la part d'A pour effectuer une étude de faisabilité quant à la construction d'habitations privées sur une parcelle de terrain à Esch-sur-Alzette, 117, rue de Luxembourg et introduire une demande d'avis auprès de la ville d'Esch-sur-Alzette, que plusieurs réunions avec les responsables d'A ont eu lieu afin de discuter des différents problèmes du projet et que les responsables d'A ont informé B de ce que le projet de construction était abandonné et que la note d'honoraires pouvait leur être adressée. En ordre plus subsidiaire, elle se réserve le droit de prouver par toutes voies de droit et notamment par expertise le montant des honoraires dus en fonction des prestations effectuées.

A se borne à se rapporter à prudence de justice quant aux différentes offres de preuve formulées en cause et déclare être d'accord avec l'institution d'une expertise.

Dans ses conclusions du 29 mai 2012, B invoque, pour la première fois, la théorie de la facture acceptée, puisqu'elle est d'avis que la facture qu'elle a adressée à A le 24 juillet 2008 n'aurait pas été valablement contestée. Elle s'étonne, en outre, du fait qu'A n'ait pas mentionné l'avis négatif de

l'administration communale d'Esch-sur-Alzette dans sa lettre du 31 juillet 2008, par laquelle elle a protesté contre le bien-fondé de la facture.

A écarte l'application de la théorie de la facture acceptée au motif qu'aucun descriptif détaillé, ni explication quant à la nature des prestations énumérées en annexe de la facture n'y figureraient, rendant ainsi toute vérification impossible. Elle conteste, en outre, avoir reçu la facture litigieuse en mai 2008, date de son émission, mais déclare n'en avoir eu connaissance que fin juillet 2008, de sorte que sa lettre de protestation du 31 juillet 2008 serait valable.

Elle déduit encore des conclusions d'A du 5 février 2012, où il est déclaré que B se serait uniquement inspirée de l'article 56 du règlement des bâtisses de la ville d'Esch-sur-Alzette pour déterminer les pièces à joindre et de l'échelle appliquée aux plans, qu'elle n'avait pas mandat d'obtenir un permis de construire. Par ailleurs, elle insiste sur le fait que si tel avait été le cas, les honoraires facturés auraient été bien plus élevés.

Afin d'établir que la mission qu'elle avait confiée à B consistait en l'obtention d'une autorisation de principe, A verse l'attestation testimoniale établie par C et offre, en ordre subsidiaire, d'entendre celui-ci sur les faits plus amplement repris dans son offre de preuve présentée en page 2 de ses conclusions du 22 février 2013. Elle invoque encore le défaut de contrat écrit ainsi que d'un devis chiffré conformes au règlement grand-ducal du 17 juin 1992 déterminant la déontologie des architectes et des ingénieurs pour souligner que B aurait failli à ses obligations professionnelles et déontologiques et ne parviendrait pas à établir la réalité des prestations accomplies.

B fait valoir que la facture litigieuse a été envoyée à A par lettre recommandée du 24 juillet 2008 ; le courrier consistait en une lettre de mise en demeure accompagnée de la liste des prestations de travail. A a réagi à la mise en demeure par lettre recommandée du 31 juillet 2008. La lettre de contestation qu'A a fait parvenir en réponse est datée du 31 juillet 2008 et ne serait, selon B, pas suffisamment précise pour valoir contestation, de sorte que la théorie dite de la facture acceptée serait, dès lors, applicable au courrier du 28 juillet 2008, faute d'autres contestations avant le litige engagé par l'assignation du 24 juillet 2009.

A résiste en opposant que le courrier recommandé du 28 juillet 2008 par elle reçu ne saurait être qualifié de facture, que la note d'honoraires no FN/0716 – PR/08-05-16 du 16 mai 2008 mentionnée en début dudit courrier ne lui aurait jamais été envoyée, de sorte qu'elle n'en avait pas connaissance avant le début de l'instance judiciaire.

Dans sa lettre du 31 juillet 2008, A invoque effectivement ce dernier élément, tout comme elle conteste toute commande de sa part quant aux prestations énumérées en annexe, prestations dont elle conteste d'ailleurs la matérialité. Ce courrier, expédié moins d'une semaine après la lettre du 28 juillet 2008, est d'une précision suffisante au vu de la position d'A, qui consistait à nier l'existence d'un contrat tel que celui invoqué par B.

La note d'honoraires du 16 mai 2008, même expédiée entre deux sociétés commerciales, ne saurait, par conséquent, valoir facture acceptée.

L'existence d'un 'mandat' d'architecte entre les parties au litige n'est plus contestée en cause ; seul le contenu de ce mandat l'est.

B fait valoir qu'il lui appartenait d'obtenir un avis, voire une autorisation de principe de la part de l'administration communale de la ville d'Esch-sur-Alzette quant au projet de construction d'A d'un immeuble d'habitation à Esch-sur-Alzette, route de Luxembourg. A, par contre, soutient que le bureau d'architectes avait été chargé d'examiner la faisabilité du projet en question et d'obtenir une autorisation de construire. Dans ce dernier cas, elle aurait acquis le terrain concerné et réalisé le projet de construction en confiant les travaux d'architecte à B; dans le cas contraire, B renonçait à toute rémunération. Elle renvoie à l'attestation testimoniale établie par C, le 20 février 2013, pour appuyer ses arguments. Par ailleurs, elle fait valoir, en droit, que B était tenue à une obligation de résultat, laquelle faute d'avoir été réalisée, enlevait toute possibilité de prétendre à une contrepartie.

B conteste ces déclarations en exposant qu'elle a investi beaucoup d'heures de travail dans l'élaboration de l'avant-projet et que même face à l'abandon du projet par A, ces prestations n'ont pas été faites à titre gratuit.

Aucun contrat écrit n'a jamais été formalisé entre les parties et aucune mission d'architecture n'a été définie. Il est également constant en cause qu'aucun devis n'a été établi entre parties quant aux prestations à fournir par B. Toutefois, les explications fournies par A, ensemble les déclarations de C, permettent de retenir que l'intimée avait été chargée de présenter une demande en vue d'obtenir un avis de la part de l'administration communale de la ville d'Esch-sur-Alzette concernant le projet de construction d'un immeuble d'habitation, rue de Luxembourg ; la qualification de cette démarche - accord de principe ou avis quant à la faisabilité - importe peu, le but recherché étant de savoir, avant d'acquérir le terrain, si un tel projet avait une chance d'être validé par les autorités communales. Il est, par conséquent, inexact de soutenir que B était tenue à une obligation de résultat quant à l'obtention d'une autorisation de construire, puisqu'il s'agissait d'obtenir un avis de faisabilité et qu'il ne lui est pas reproché, d'ailleurs, d'avoir présenté un dossier incomplet ou contenant des erreurs qui auraient eu pour conséquence de faire échouer le projet.

La preuve que l'obtention d'une autorisation de construire, en tant que telle, n'était pas visée résulte encore du fait qu'A n'était pas propriétaire du terrain destiné à recevoir la construction, alors que le règlement des bâtisses de la ville d'Esch-sur-Alzette exige, dans le cadre d'une demande de permis de construire, la contresignature du propriétaire du terrain.

L'avis émis par l'administration communale ayant été défavorable, il n'est pas contesté en cause que les relations entre parties ont cessé à ce stade.

S'il est incontestable qu'un contrat verbal d'architecture a bien été passé entre A et B courant 2007 quant à la construction d'un immeuble d'habitation à Esch-sur-Alzette, rue de Luxembourg, l'élaboration de plans sur des données factuelles et techniques forcément communiquées par le maître de l'ouvrage et le dépôt auprès des autorités communales d'Esch-sur-Alzette d'une demande de principe d'un permis de construire au nom d'A sans protestation de sa part en étant la preuve, il est avéré que les parties n'ont pas formellement défini contractuellement le montant de la rémunération de l'architecte, A prétendant même que celui-ci aurait renoncé à ses honoraires en cas de refus du projet par l'administration communale. Face aux contestations de la partie intimée, il y a lieu de retenir que la renonciation de B à ses honoraires en cas d'abandon du projet par A laisse d'être établie, la seule déclaration de C, qui indique être conducteur de travaux, mais omet de préciser s'il est ou a été au service d'A, étant insuffisante afin d'établir une renonciation dans le chef d'A. L'offre de preuve formulée de façon plus générale et ayant trait à des faits quant auxquels C devrait être entendu sera rejetée pour ne pas être pertinente au vu de la décision à intervenir.

Par voie de conséquence, il appartient au prestataire, en sa qualité de demandeur, d'établir le montant de sa créance et à cet effet de fournir les éléments permettant de fixer ce montant, le juge appréciant celui-ci en fonction notamment de la qualité du travail fourni. B verse une série de plans et descriptifs des travaux par elle élaborés dans le cadre de sa mission, notamment des photos et descriptif de l'immeuble préexistant à détruire, premiers plans et esquisses de l'immeuble à ériger, photos de la maquette d'étude, esquisses volumétriques, plan des implantations, plan des vues en plan, plan des élévations, coupes et images de synthèse, plan masse, plan des vues en plan habitations variantes et feuillets d'animation 3D.

Les plans et pièces versés en cause prouvent que la collaboration entre parties s'est arrêtée en février 2008 avec la réponse négative, du 18 février 2008, du bourgmestre de la ville d'Esch-sur-Alzette. Un tel contrat limité n'est pas étranger aux usages de la profession, un architecte pouvant parfaitement n'être missionné que pour accomplir cette première étape. Ba encore dressé un décompte des honoraires qu'elle aurait perçus suivant le barème OAI, si le projet avait été mené à terme (cf. pièce no 22 de la farde versée par B). Même en ne tenant compte que des deux premiers postes (recherche des données et avant-projet), les honoraires y relatifs sont déjà supérieurs à ceux effectivement réclamés par B.

Quant au caractère forfaitaire de la rémunération revendiquée, soit en réalité la somme arrondie de 10.000.- EUR htva, elle peut parfaitement se concevoir s'agissant de la rémunération de l'architecte pour des peines et soins limités et difficilement quantifiables avant tout chiffrage des travaux permettant l'élaboration d'une rémunération au pourcentage. Cette somme est cohérente et correspond à la réalité de la rémunération du travail accompli.

Il y a, par conséquent, lieu à confirmation de l'ensemble du jugement entrepris, y compris la condamnation d'A à payer à B une indemnité de procédure pour la première instance.

Les parties au litige réclament toutes deux une indemnité de 2.000.- EUR sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour l'instance d'appel.

La société A, qui succombe en instance d'appel, ne peut prétendre à une indemnité de procédure ; sa demande est à dire non fondée.

La demande de la société Best, par contre, à dire fondée puisqu'il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des frais non compris dans les dépens qu'elle a dû exposer en instance d'appel. Il y a lieu de lui allouer le montant de 2.000.- EUR à ce titre.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit l'appel en la forme et le dit non fondé ;

confirme le jugement entrepris ;

donne acte aux deux parties de leurs demandes en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel ;

dit non fondée celle de la société à responsabilité limitée A et fondée celle de la société à responsabilité limitée B;

condamne la société à responsabilité limitée A à payer à la société à responsabilité limitée B une indemnité de procédure de 2.000.- EUR pour l'instance d'appel ;

condamne la société à responsabilité limitée A aux dépens de l'instance d'appel.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Eliane EICHER, président de chambre, en présence du greffier Lex BRAUN.