

Audience publique du vingt-neuf octobre deux mille quinze

Numéro 39385 du rôle

Composition:

Eliane EICHER, président de chambre,
Agnès ZAGO, conseiller,
Danielle SCHWEITZER, conseiller,
Josiane STEMPER, greffier.

E n t r e

1) **A.)** ,

2) **B.)** ,

appelantes aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 8 octobre 2012,

comparant par Maître Jacques WOLTER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) **C.),** ,

2) **D.),**

3) **E.),**

4) **F.),**

5) **G.),**

6) **H.),**

7) I.),

intimés aux fins du susdit exploit ENGEL,

comparant par Maître Vic ELVINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par contrat du 22 mars 2002, les consorts M.), copropriétaires indivis de terrains situés à (...), ont confié à BB.) une mission d'architecture et A.) une mission d'ingénierie de génie civil dans le cadre d'un projet de construction d'un immeuble de bureaux sur leurs terrains.

BB.), devenu par la suite B.) , et la société A.) ont collaboré à l'élaboration des parties graphiques et écrites d'un projet d'aménagement particulier pour lesdits terrains, c'est-à-dire toutes les prestations exigées par le Ministère de l'Intérieur ; les honoraires dus pour l'élaboration du PAP ont été réglés conformément aux prévisions de l'article 2, par. b) du contrat signé entre parties.

Parallèlement, les consorts M.) entendaient procéder à la vente du terrain avec un projet de construction défini par le PAP; les sociétés B.) et A.) ont collaboré à l'élaboration d'un avant-projet dans le cadre de leur mission prévue à l'article 2 du contrat.

Les négociations sur la vente de l'immeuble pour lequel l'avant-projet sommaire avait été développé n'ont pas abouti ; les consorts M.) n'ont, en tous les cas, plus recontacté les sociétés B.) et A.) pour une continuation de leur mission, de sorte que face au mutisme de leurs mandants, les deux prestataires ont conclu à une résiliation unilatérale, abusive, du contrat.

La société B.) a émis un mémoire d'honoraires à hauteur de 1.758.506,40 EUR comportant, d'une part, les honoraires sur prestations réalisées dans le cadre de l'élaboration de l'avant-projet sommaire (413.280.- EUR htva) et, d'autre part, l'indemnisation pour les honoraires sur prestations non réalisées avec évaluation du gain manqué à 30 % des honoraires prévus si le projet avait été mené à terme (1.115.856.- EUR htva) (cf. pièce 5 de Me WOLTER).

La société A.) a également émis deux mémoires d'honoraires en date du 25 juillet 2008 d'un total de 755.588,82 EUR (pièces nos 6 et 7).

Par exploit d'huissier du 16 février 2009, la société à responsabilité limitée B.) a fait donner assignation à 1) C.), 2) D.), 3) E.), 4) F.), 5) G.), 6) H.) et 7) I.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour les

entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout à lui payer la somme de 1.758.506,40 EUR, augmentée des intérêts légaux.

Par exploit d'huissier du même jour, la société anonyme A.) a fait donner assignation aux mêmes consorts M.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour les entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout à lui payer la somme de 755.588,82 EUR, augmentée des intérêts légaux.

Par jugement du 16 mai 2012, le tribunal a dit les demandes recevables, mais non fondées.

Les sociétés A.) et B.) ont régulièrement relevé appel de ce jugement, qui n'avait pas fait l'objet d'une signification, par exploit d'huissier du 8 octobre 2012 pour, par réformation, voir dire que les conditions de résiliation du contrat se trouvaient réalisées dès le 8 décembre 2008, sinon depuis la fusion-absorption de SC.) par OF.), et par conséquent condamner les consorts M.) solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout, à payer à A.) la somme de 755.588,82 EUR et à B.) la somme de 1.758.506,40 EUR, à chaque fois avec les intérêts légaux à partir du 1^{er} septembre 2008, sinon du 8 décembre 2008, sinon de la demande en justice jusqu'à solde.

Elles demandent à la Cour de constater que les pièces par elles versées sont suffisantes pour établir la matérialité des prestations qu'elles soutiennent avoir effectuées et demandent, en ordre subsidiaire, acte de ce qu'elles offrent de verser l'intégralité des fichiers informatiques relatifs au projet pour qu'un expert soit, ensuite, nommé pour se prononcer sur les honoraires dus. En ordre plus subsidiaire, elles demandent l'audition de témoins sur les faits suivants :

« Dès avant l'obtention du PAP, les consorts M.) ont recherché des locataires pour l'immeuble à construire.

Pour trouver des locataires, les consorts M.) ont demandé aux architectes et aux ingénieurs d'élaborer un avant-projet sommaire.

Ils ont négocié l'occupation de leur immeuble par P.) sous forme d'une location.

Pour la négociation de ce contrat, ils ont demandé aux architectes et ingénieurs d'élaborer des avant-projets détaillés et des cahiers des charges. Par ailleurs, ils ont demandé aux architectes et ingénieurs de rechercher des offres de la part d'un entrepreneur général.

Les architectes et ingénieurs ont participé aux négociations avec l'entrepreneur général.

Après que P.) ait décidé de ne pas louer les bureaux proposés, les consorts M.) ont demandé aux architectes et ingénieurs de collaborer pour la recherche de nouveaux candidats locataires ou acquéreurs ».

Les appelantes proposent, en outre, une comparution personnelle des parties afin de les interroger sur l'évolution du projet, du PAP et des négociations avec P.).

Quant à l'indemnité forfaitaire, les appelantes réclament un montant équivalent à 30% des honoraires relatifs aux prestations non exécutées, sinon la nomination d'un expert pour déterminer, au regard des usages, le montant de l'indemnité due pour la résolution abusive de la convention du 22 mars 2002.

Les consorts M.) rappellent que l'accord du 22 mars 2002 a été précédé de deux projets d'accord des 19 février et 4 mars 2002, tous ces actes ayant été rédigés par les parties appelantes. Ils soulignent que l'accord du 22 mars 2002 finalement signé entre parties ne prévoit qu'une « *indemnité* (forfaitaire) *fixée d'un commun accord* », l'indemnité forfaitaire telle que proposée dans le projet du 19 février 2002 (soit 10% de 3.900.000.- EUR représentant les honoraires relatifs à l'ensemble de la mission) n'ayant pas été acceptée par les consorts M.).

Les intimés concluent à la confirmation du jugement entrepris pour les motifs, contraires à ceux retenus par les premiers juges, qu'ils développent ainsi : après avoir constaté que les conditions stipulées au contrat du 22 mars 2002 n'étaient pas réalisées, le tribunal aurait dû déclarer non fondées, sinon prématurées les demandes en paiement des deux sociétés, au lieu de laisser entrevoir la possibilité pour ces deux sociétés de prétendre à une indemnisation pour les prestations d'ores et déjà effectuées, à condition de les documenter.

Ce faisant, les consorts M.) estiment que le tribunal a, erronément, retenu que le projet de PAP pour le terrain leur appartenant avait été approuvé par les autorités compétentes. Tel n'est cependant pas le cas, bien que les appelantes aient été payées pour cette mission conformément à l'accord du 22 mars 2002. Or, l'obligation à laquelle les intimés s'étaient engagés, à savoir la réalisation de la mission de toutes les études nécessaires à l'exécution du projet de construction défini par le PAP, était subordonnée à l'approbation du plan d'aménagement. A défaut, l'accord du 22 mars 2002 n'avait pas vocation à s'appliquer.

En ordre plus subsidiaire, les intimés demandent que l'indemnité forfaitaire soit fixée ex aequo et bono à un montant largement inférieur à celui qui est réclamé par les parties appelantes, soit au grand maximum, au montant de 136.500.- EUR pour B.) et de 58.500.- EUR pour A.) & Associés.

En dernier ordre de subsidiarité, ils demandent à voir constater l'absence de pièces justificatives des prestations facturées et, par conséquent, le caractère non fondé de la demande.

Ils s'opposent, en outre, à l'offre de preuve formulée par les appelantes, ainsi qu'à leur demande visant l'instauration d'une comparution personnelle des parties.

Motifs de la décision

Les consorts M.), désignés par « *consortium M.)* », ont signé avec l'association momentanée architectes et ingénieurs, composée de B.), S.) et A.) un accord le 22 mars 2002. Cet accord est intégralement reproduit aux pages 7 et 8 du jugement entrepris.

En application de l'article 1134 du code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites; elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise ; elles doivent être exécutées de bonne foi.

En l'espèce, la convention du 22 mars 2002 comportait une première phase de la mission qui incombait à l'association momentanée et qui était d'élaborer les parties graphiques et écrites d'un PAP. La seconde phase, qui ne devait intervenir qu'après l'approbation du PAP et la décision du consortium de poursuivre le projet en question, consistait en la réalisation de toutes les études nécessaires à l'exécution du projet de construction défini par le PAP, c'est-à-dire les missions complètes d'architecture et d'ingénierie de génie civil et technique. La vente du PAP par le consortium M.) à un tiers y était également envisagée ainsi que le sort des prestations fournies par l'association momentanée pour les cas de continuation avec un nouvel acquéreur ou de cessation du projet prévu.

Il est constant en cause que le PAP n'a pas été approuvé. Il ressort, en effet, d'un courrier du bourgmestre de la commune de (...) du 25 mars 2013 qu'il a été saisi de plusieurs demandes pour l'approbation d'un PAP de la rue (...), qu'il énumère comme suit :

- une première demande a été introduite par le bureau d'études S.) le 16 décembre 2005, cette demande a été annulée ;
- un second dossier a été présenté par le même bureau d'études en janvier 2007 ; ce dossier a été mis en suspens, le 7 mai 2007, par la Direction de l'aménagement communal et du développement urbain puisqu'il n'était pas conforme au PAG et était incomplet ;
- l'Administration communale a ensuite entamé, à la demande du propriétaire du terrain, une procédure de modification ponctuelle du PAG ; cette modification fut autorisée le 3 février 2009 ;
- depuis 2009, aucune demande pour un PAP sur le site en question n'a été déposée, probablement en raison du fait que le projet des consorts M.) a été intégré dans le master plan *Midfield*, suivi sous le

contrôle de la cellule « aménagement du territoire » du Ministère du développement durable et des infrastructures.

Ainsi, force est de constater qu'à défaut de l'approbation du PAP par l'administration communale de (...), la deuxième phase de la mission prévue dans la convention du 22 mars 2002 n'a pu être entamée; la décision des parties M.) à voir réaliser le projet en question, après l'intégration de leurs terrains dans le master plan *Midfield*, et à confier une mission complète à chacun des membres de l'association momentanée n'est pas non plus établie. Il ne saurait, par conséquent, être question d'une résiliation abusive de leur part puisqu'à défaut de l'approbation du PAP, la condition à la continuation du projet avec les appelantes n'était pas remplie. Il s'ensuit que la demande des sociétés A.) et B.) en allocation d'une indemnité forfaitaire pour manque à gagner n'est pas fondée. Le jugement entrepris sera confirmé sur ce point.

Il n'en demeure pas moins que les prestations effectuées par l'association momentanée dans le cadre de la phase en obtention de l'approbation du PAP doivent être réglées par le consortium, puisque ces prestations étaient nécessaires à chaque demande d'autorisation. Le défaut d'approbation du PAP ne saurait être invoqué comme un obstacle au paiement de ces prestations puisque l'approbation du PAP ne constitue pas une obligation de résultat. Il s'y ajoute qu'en l'espèce les terrains concernés étaient situés dans une zone particulière qui a finalement fait l'objet d'un plan d'aménagement intercommunal en 2009, ce qui a compliqué et retardé les démarches entreprises pour l'obtention d'un PAP.

Le premier point de l'accord du 22 mars 2002 comportait l'élaboration des parties graphiques et écrites du PAP des terrains M.) ainsi que toutes les prestations exigées par le Ministère de l'Intérieur ; les parties graphiques et écrites d'un PAP permettent également d'apprécier la nature, la quantité et la qualité des prestations et d'évaluer le coût du projet envisagé par le maître de l'ouvrage. Pour réaliser cette tâche, les appelantes ont d'abord dû identifier les besoins du maître de l'ouvrage et cerner leurs désirs avant de proposer des solutions. Il s'y ajoute que l'immeuble dont la construction était projetée par les consorts M.) était censé être destiné à des locataires potentiels et après avoir trouvé un locataire éventuel en la société P.), les architectes et ingénieurs des deux sociétés appelantes affirment avoir participé aux pourparlers entre les responsables de P.) et la famille M.) afin d'adapter au mieux le projet de construction aux besoins de la firme P.). Les pièces fournies par les appelantes ne dénombrent pas moins de six projets de construction, ainsi que des études annexes (ascenseurs, consommation énergétique, sanitaires, dispositif anti-foudre etc). La chronologie des éléments du dossier et les pièces mettent en évidence que les parties au litige ont effectivement participé à des entrevues avec des représentants de P.). L'offre de preuve formulée à cet égard est, par conséquent, superflue.

Il est encore constant en cause que les prestations effectuées par S.) dans le cadre du premier point de l'accord du 22 mars 2002 et facturées les 12 juillet

2005 (4.339,04 EUR ttc) et 14 janvier 2008 (5.317,40 EUR ttc) ont été intégralement réglées (pièces no 8 de Me WOLTER), ce qui prouve que les consorts M.) ont accepté ces prestations tant en leur contenu, qu'en leur montant. L'acceptation du principe de la rémunération s'étend aux prestations accomplies parallèlement par les appelantes, notamment au niveau des variantes d'aménagement, lesquelles étaient indissociables de celles fournies par S.). Cependant, le prix de ces prestations reste à déterminer ; s'agissant d'un contrat d'entreprise et en l'absence de détermination contractuelle du prix quant aux prestations autres que celles prévues au contrat du 22 mars 2002, la Cour le déterminera au vu du résultat d'une expertise qui portera à la fois sur le détail des prestations nécessaires dans le cadre de l'élaboration des variantes proposées aux consorts M.) et de l'étude de chacune de ces propositions par rapport aux besoins des maîtres de l'ouvrage et sur le prix, conforme au barème de l'OAI, de ces prestations. L'expert se basera, pour ce faire, sur les pièces versées aux débats par les appelantes ; il lui appartiendra de dresser le décompte entre parties, puisque les consorts M.) auraient déjà payé certains montants tel que cela résulte, notamment, de la facture no 2008-92 du 25 juillet 2008.

La demande en paiement des honoraires pour les prestations est, par conséquent, fondée en son principe.

Avant tout autre progrès en cause, il y a lieu de nommer expert P.J.) avec la mission spécifiée au dispositif du présent arrêt.

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 ;

confirme le jugement entrepris quant au rejet de la demande en condamnation en paiement d'une indemnité de résiliation du contrat du 22 mars 2002 ;

avant tout autre progrès en cause,

nomme expert P.J.), architecte, établie professionnellement à (...) avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon, dans un rapport écrit et motivé,

- *de chiffrer les honoraires promérités par la société à responsabilité limitée B.) et la société anonyme A.) en application du barème de l'OAI pour le projet de la rue (...), en faisant l'inventaire de toutes les prestations effectuées par ces deux sociétés et*
- *de dresser le décompte entre parties,*

fixe la provision à valoir sur les honoraires et frais de l'expert au montant de 1.000.- EUR,

ordonne aux appelantes de payer ladite provision à l'expert au plus tard le 30 novembre 2015 et d'en justifier au greffe de la Cour sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du nouveau code de procédure civile,

charge le conseiller Agnès ZAGO du contrôle de cette mesure d'instruction,

dit que si les honoraires de l'expert devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra en avertir ledit magistrat et ne continuer ses opérations qu'après paiement ou consignation d'une provision supplémentaire,

dit que si l'expert rencontre des difficultés dans l'exécution de sa mission, il devra en référer au même magistrat,

dit que le paiement de la provision se fait sans préjudice du droit de taxation des honoraires et frais,

dit que l'expert déposera son rapport au greffe de la Cour, après paiement de la provision et, le cas échéant, de la provision supplémentaire et, le cas échéant, de la provision supplémentaire, au plus tard le 15 mars 2016,

dit que, le cas échéant, l'expert demandera au magistrat commis un report de la date de dépôt en indiquant sommairement les motifs qui empêchent le dépôt dans le délai prévu,

dit qu'en cas d'empêchement de l'expert ou du magistrat chargé du contrôle de la mesure d'instruction, il sera procédé à leur remplacement par ordonnance du président de chambre,

réserve le surplus et les frais.

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