Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 10/24 - IX – COM

Audience publique du vingt-cinq janvier deux mille vingt-quatre

Numéro CAL-2023-00178 du rôle

Composition:

Carole KERSCHEN, président de chambre,
Danielle POLETTI, premier conseiller,
Stéphane PISANI, conseiller,
Gilles SCHUMACHER, greffier.

E n t r e :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.)** SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 9 février 2023,

comparant par Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE2.)** SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

intimée aux termes du prédit exploit Pierre BIEL du 9 février 2023,

comparant par la société à responsabilité limitée KRIEPS – PUCURICA AVOCAT, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins des présentes par Maître Admir PUCURICA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Saisi d'une part de la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après : « la société SOCIETE2.) ») de :

- voir résilier le contrat d'architecte conclu entre SARL (ci-après : « la société SOCIETE1.) »),
- voir condamner la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 29.250.- euros avec les intérêts légaux à partir du 19 juillet 2021, date de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir condamner la société SOCIETE1.) à lui payer, le montant de 6.246,17 euros à titre de dommages et intérêts pour frais et honoraires d'avocat exposés, ainsi que de se faire allouer une indemnité de procédure d'un montant de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

D'autre part, reconventionnellement, à voir prononcer la résolution judiciaire du contrat d'architecte aux torts exclusifs de la société SOCIETE2.), avec l'attribution de dommages et intérêts pour :

- le montant de 60.000.- euros à titre de perte subie dans la vente de l'immeuble à une société « SOCIETE3.) » avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, sinon à compter du jugement,
- le montant de 5.850.- euros à titre de restitution d'honoraires d'architecte d'ores et déjà payés,
- le montant de 5.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour frais et honoraires exposés outre une indemnité de procédure d'un montant de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à l'encontre de la société SOCIETE2.), ainsi que sa condamnation aux frais et dépens de l'instance.

Le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, par jugement commercial du 28 octobre 2022, reçut les demandes, rejeta les demandes en résiliation du contrat d'architecture, condamna la société SOCIETE1.) à payer à la société SOCIETE2.) le montant de 29.250.- euros avec les intérêts, déclara non fondée la demande reconventionnelle en allocation de dommages et intérêts du chef de défaillances contractuelles de la société SOCIETE1.) et les demandes accessoires.

Par acte d'huissier du 9 février 2023, la société SOCIETE1.) interjeta régulièrement appel limité de ce jugement en ce qu'il l'a condamnée et rejeté ses demandes indemnitaires, sollicitant l'attribution de celles-ci outre des frais

d'avocat de 7.500.- euros et une indemnité de procédure équivalente à celle sollicitée en première instance, pour l'appel.

A l'appui de ses prétentions, elle fait exposer que la société SOCIETE2.) aurait manqué de professionnalisme et l'autorisation de construire conditionnant le permis n'aurait jamais été obtenue. Sur les trois missions confiées à l'architecte, la première, l'étude de faisabilité, aurait été laborieuse ; la deuxième, le développement du projet définitif, inaboutie et la dernière, l'autorisation, pas obtenue, or leur réalisation aurait été la commune intention des parties. Tout ceci constituerait des fautes contractuelles et le jugement serait à confirmer par adoption de motifs sur ce point, tout en étant à reformer sur l'indemnisation, la société SOCIETE1.) ayant dû transiger avec l'acquéreur sur 60.000.- euros à défaut d'autorisation de bâtir. L'inopposabilité de la transaction ne serait pas décisif pour déterminer le préjudice. De même, les honoraires indûment versés seraient à rembourser au regard des fautes commises. Les honoraires d'avocats induits par le comportement adverse consistant en les fautes contractuelles seraient à indemniser.

Au dernier état de ses conclusions elle réclama 5.679,85 euros au titre des frais et honoraires d'avocat.

La société SOCIETE2.) conclut à la confirmation du jugement entrepris quitte à soutenir la réformation de sa motivation sur la question de la faute contractuelle retenue. Elle entend également se voir allouer la somme de 6.246,17 euros pour ses frais d'avocat, une indemnité de procédure de 2.500.- euros pour la première instance et de 5.000.- pour celle d'appel.

Un éventuel manquement de sa part devrait se résoudre en dommages et intérêts sans pouvoir être opposé au paiement du prix, alors que de surcroît le contrat aurait été exécuté. Le dépôt de l'autorisation ne faisait pas partie de ses missions et les plans étaient autorisables. De plus, en vendant le projet, l'appelant aurait empêché l'obtention du permis.

Toute faute contractuelle est contestée, et les modifications exigées par la commune n'étaient pas prévisibles comme ne résultant pas du règlement. Le préjudice invoqué induit par une transaction lui serait inopposable, sans lien causal et pas démontré.

La demande en restitution d'honoraires payés et à payer faillirait en l'absence de faute et de logique.

L'action de la société SOCIETE2.) étant justifiée et non fautive, la demande de remboursement de frais d'avocat de la société SOCIETE1.) ne saurait prospérer à rebours de la sienne

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 13 novembre 2023 et les mandataires des parties ont été informés que l'affaire serait plaidée à l'audience du 13 décembre 2023. L'affaire a été prise en délibéré à la même date.

Appréciation de la Cour

Quant au paiement de la prestation

Aux termes 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.* »

Il est constant en cause que les parties sont liées par une convention de prestation de services d'architecture partielle à hauteur de 40%, datée au 28 octobre 2019 comportant les missions suivantes :

Phases d'opérations	Part en % des honoraires totaux
Recherche des données, avant-projet Recherche des préalables nécessaires à l'établissement d'un projet de construction Avant-projet	25
Projet (intégration des composantes du projet) Développements du parti définitif du projet	25
Autorisation de construire Préparation des documents et plans servant à demander les autorisations requises	50

Le prix convenu était de 30.000.- euros HTVA, soit 35.100.- euros TVA comprise. Il ressort encore de l'article 2 dudit contrat que « *L'architecte n'assume aucune responsabilité - au cas où l'autorisation ne serait pas accordée, (...) - ou les constructions ne pourraient être entamées ou seraient retardées à raison du défaut d'autorisation requise.* »

Aucun délai de réalisation n'est invoqué.

Il n'est pas non plus contesté que la société SOCIETE1.) a vendu le terrain avant tout dépôt de demande d'autorisation de construire.

La société SOCIETE1.) soutient que le contrat n'a pas été réalisé alors que les plans de la société SOCIETE2.) n'étaient pas autorisables et qu'elle n'avait pas procédé au dépôt des plans.

Il ressort des soumissions des parties et des pièces versées, notamment des échanges avec l'ordre des architectes et ingénieurs conseils que la société SOCIETE2.) a demandé un certificat auprès de cet ordre afin de pouvoir déposer une autorisation de construire et que ledit certificat ne lui a pas été délivré au vu de la présence d'un autre architecte sur le projet.

En d'autres termes, la société SOCIETE1.) se plaint que son mandataire n'a pas déposé une demande d'autorisation, alors qu'elle l'a privée de la possibilité de le faire en cédant le projet en question, faillant ainsi à l'obligation d'exécution de bonne foi. Dans ces conditions la preuve de la permissibilité desdits plans, dont

l'existence et le cheminement créatif conforme au contrat, ne sont pas en soi critiqués, ne sera jamais définitivement rapportée, sans qu'il ne soit pourtant contesté que « *des documents et plans servant à demander les autorisations requises* » aient été préparés.

C'est dès lors par de justes motifs que le tribunal a retenu que le contrat d'architecte a été intégralement exécuté et que partant la rémunération était due. Il s'ensuit que la demande indemnitaire tenant au remboursement d'honoraires ne saurait qu'échouer à cause de la déconnexion logique et juridique entre ces derniers et le dommage invoqué, le prix d'une prestation ne constituant pas le préjudice de sa mauvaise exécution alléguée, sans quoi l'indemnisation du dommage en résultant aboutirait à un double dédommagement.

Quant au paiement de la prestation

La société SOCIETE1.) estime ensuite que, concluant à juste titre à la faute de la société SOCIETE2.) dans l'exécution du contrat, le tribunal aurait dû lui octroyer 60.000.- euros qu'elle a cédé sur le prix de vente du projet à une société « SOCIETE4.) ».

Conformément à l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, « *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.* »

Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil dispose que « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.* »

En effet, le demandeur doit démontrer l'existence du fait ou de l'acte juridique sur lequel il fonde sa prétention : *actori incumbit probatio.*

Force est cependant de constater, qu'hormis les propres affirmations de l'appelante, rien ne permet de rattacher la concession transactionnelle à une éventuelle faute de l'intimée alors que même celle retenue par le tribunal n'est pas en lien avec l'autorisation ici revendiquée comme fait causal dans la transaction versée. Or, la Cour, à l'instar du tribunal, a déjà retenu que celle-ci ne pouvait être invoquée ici. A cela s'ajoute que le courrier de l'acquéreur met plutôt en cause les erreurs de gestion de l'appelante ayant vendu un projet avec autorisation qui n'en avait pas, sans se rendre compte que la vente l'empêcherait de la demander. L'appel afférent doit dès lors être rejeté.

Quant aux demandes accessoires

Les demandes indemnitaires, qu'elles soient procédurales ou à titre d'honoraires, de la société SOCIETE1.) succombent devant la justification de l'action et de la résistance de l'intimée, la privant de toute faute ou iniquité.

La demande de remboursement des frais d'avocats par la société SOCIETE2.), appert être du même montant que celle sollicitée en première instance et ce alors

même qu'elle n'argue pas avoir fait appel de cette décision. Or, la facture versée, datée au 10 mai 2022, étant antérieure à l'acte d'appel ne saurait se rattacher à cette seconde procédure. Cette prétention ne saurait donc être allouée, la Cour ne sachant déterminer ce dont l'indemnisation est requise, ou alors n'en est pas saisie.

A l'inverse, il peut être retenu que si la résistance initiale de la société SOCIETE1.) ne saurait être qualifiée d'abusives, sa persévérance fait naître une iniquité certaine dans le poids des frais en résultant pour son adversaire, qui à défaut de pouvoir obtenir la réformation du jugement à ce sujet, peut légitimement prétendre à une indemnité de procédure de 2.000.- euros devant la juridiction de céans.

Au regard de l'issue du litige, la réformation du jugement sur les frais n'est pas encourue, la décision est au contraire à réitérer en appel.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement, vu l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile,

dit l'appel recevable,

le dit non fondé,

confirme le jugement entrepris ;

déboute les deux parties de leurs prétentions en remboursement de leurs frais d'avocat, et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à celle au pied de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer 2.000.- euros à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL et aux frais et dépens de l'instance d'appel dont distraction sur son affirmation de droit au profit de Maître Admir PUCURICA.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Carole KERSCHEN, président de chambre, en présence du greffier Gilles SCHUMACHER.