

31 mars 2016

Cour d'appel de Douai

RG n° 15/00241

CHAMBRE 1 SECTION 2

## Texte de la décision

### Entête

République Française

Au nom du Peuple Français

COUR D'APPEL DE DOUAI

CHAMBRE 1 SECTION 2

ARRÊT DU 31/03/2016

\*\*\*

N° MINUTE :

N° RG : 15/00241

Jugement (N° 08/00548)

rendu le 28 Novembre 2014

par le Tribunal de Grande Instance de SAINT OMER

REF : JLC/VC

APPELANTE

SOCIÉTÉ CIVILE LES JARDINS DE LA MALASSISE agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Ayant son siège social

[Adresse 1]

[Adresse 1]

Représentée par Me Bernard FRANCHI, membre de la SCP FRANÇOIS DELEFORGE-BERNARD FRANCHI, avocat au barreau de DOUAI

Assistée de Me Philippe MATHOT, avocat au barreau de DOUAI

INTIMÉES

SAS BA BAT agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés es qualité au dit siège

Ayant son siège social

[Adresse 2]

[Adresse 2]

Représentée par Me Roger CONGOS, membre de la SCP CONGOS & VANDENDAELE, avocat au barreau de DOUAI

Assistée de Me Thierry LEJEUNE, membre de la SELARL LEROUGE-LEJEUNE, avocat au barreau de BÉTHUNE

SA QBE INSURANCE EUROPE LIMITED prise en sa succursale de [Adresse 3] agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux

Ayant son siège social

[Adresse 4]

LONDON EC3M (ROYAUME-UNI)

Représentée par Me Virginie LEVASSEUR, membre de la SCP DOMINIQUE LEVASSEUR-VIRGINIE LEVASSEUR, avocat au barreau de DOUAI, constituée aux lieu et place de Me Dominique LEVASSEUR, avocat au barreau de DOUAI

Ayant pour conseil Me Catherine JEAN, avocat au barreau de PARIS

DÉBATS à l'audience publique du 02 Février 2016, tenue par Jean-Loup CARRIERE magistrat chargé d'instruire l'affaire qui a entendu seul les plaidoiries, les conseils des parties ne s'y étant pas opposés et qui en a rendu compte à la Cour dans son délibéré (article 786 du Code de Procédure Civile).

Les parties ont été avisées à l'issue des débats que l'arrêt serait prononcé par sa mise à disposition au greffe.

GREFFIER LORS DES DÉBATS : Delphine VERHAEGHE

COMPOSITION DE LA COUR LORS DU DÉLIBÉRÉ

Jean-Loup CARRIERE, Président de chambre

Christian PAUL-LOUBIERE, Président

Myriam CHAPEAUX, Conseiller

ARRÊT CONTRADICTOIRE prononcé publiquement par mise à disposition au greffe le 31 Mars 2016 (date indiquée à l'issue des débats) et signé par Monsieur Jean-Loup CARRIERE, Président et Claudine POPEK, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

ORDONNANCE DE CLÔTURE DU : 27 novembre 2015

## Exposé du litige

\*\*\*

### FAITS & PROCÉDURE

Suivant contrat du 12 février 2007, la SCI Les Jardins de la Malassise, maître de l'ouvrage, a confié à la SAS SA BAT, assurée auprès de la SAS QBE Insurance Limited, la maîtrise d'oeuvre d'exécution d'une opération de construction d'un ensemble immobilier à usage de bureaux [Adresse 5]).

La mission dévolue la SAS BA BAT prévoyait l'établissement du dossier de consultation des entreprises (DCE) avec étude de projets (PRO) et études d'exécution ainsi qu'une assistance à la passation des contrats de travaux (ACT). Le montant total des honoraires du maître d'oeuvre a été fixé à la somme non révisable de 132.000 € HT soit 157.872 € TTC.

La SCI Les Jardins de la Malassise, prétendant que par ses nombreux manquements contractuels, le maître d'oeuvre s'était trouvé dans l'incapacité de respecter les délais impartis a, par lettre recommandée avec accusé de réception du 31 août 2007, mis en demeure la SAS BA BAT de respecter ses obligations sous peine de résiliation dans un délai de 30 jours.

Le contrat a été résilié à la date du 1er octobre 2007, la SCI Les Jardins de la Malassise estimant que cette résiliation était imputable à la société SA BA BAT.

Par acte du 30 octobre 2007, la société BA BAT a assigné la SCI Les Jardins de la Malassise devant le tribunal de grande instance de Béthune statuant commercialement pour solliciter la condamnation de cette dernière, au visa des articles 1134 et 1147 du code civil, à lui payer les sommes de 157.872 € au titre de ses honoraires, 15.000 € de dommages et intérêts pour résistance abusive et 1.500 € par application de l'article 700 du code de procédure civile.

Par jugement en date du 30 mai 2008, le tribunal de grande instance de Béthune s'est déclaré incompétent au profit du tribunal de grande instance de Saint-Orner auquel le dossier a été transféré.

Par acte du 23 janvier 2009, la SCI Les Jardins de la Malassise a assigné devant ce tribunal la compagnie d'assurances QBE Insurance LTD pour solliciter la condamnation de cette dernière, à titre reconventionnel, conjointement et solidairement avec la SAS BA BAT à lui payer la somme de 496.801,06 € TTC en réparation des préjudices subis du fait de la SAS BA BAT ainsi que celle de 30.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile.

Par jugement avant dire droit du 6 mai 2011, le tribunal a désigné M. [B] [M] en qualité d'expert.

L'expert a déposé son rapport le 10 octobre 2013.

Par jugement du 28 novembre 2014 le tribunal de grande instance de Saint Omer a :

- dit que la rupture du contrat de maîtrise d'oeuvre en date du 31 août 2007 est exclusivement imputable à la SCI Les Jardins de la Malassise,
- débouté la SCI Les Jardins de la Malassise de l'ensemble de ses demandes reconventionnelles formées à l'encontre de la SAS BA BAT et de la compagnie d'assurances QBE Insurance LTD,
- condamné la SCI Les Jardins de la Malassise à payer à la SAS BA BAT la somme de 157.872 € TTC au titre de l'exécution du contrat de maîtrise d'oeuvre,
- condamné la SCI Les Jardins de la Malassise à payer à la SAS BA BAT la somme de 2.500 € par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamné la SCI Les Jardins de la Malassise à payer à la compagnie QBE Insurance LTD la somme de 2.500 € par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,
- débouté la SAS BA BAT de l'ensemble de ses autres demandes plus amples ou contraires,
- débouté la compagnie QBE Insurance LTD de l'ensemble de ses autres demandes plus amples ou contraires,
- dit que l'appel en garantie formé par la SAS BA BAT à l'encontre de la compagnie OBE Insurance LTD est devenu sans objet,
- ordonné l'exécution provisoire,
- condamné la SCI Les Jardins de la Malassise aux dépens, en ce compris les frais d'expertise.

La SCI Les Jardins de la Malassise a relevé appel de ce jugement par déclaration remise au greffe le 13 janvier 2015.

La procédure devant la cour a été clôturée le 27 novembre 2015.

## Moyens

### PRÉTENTIONS DES PARTIES

Vu les conclusions en date du 1er juillet 2015 par lesquelles la SCI Les Jardins de la Malassise demande à la cour de :

- juger que la clause de résiliation 'aux torts de l'une des parties' stipulée au contrat de maîtrise d'oeuvre la liant à la SA BA BAT écarte l'appréciation judiciaire de leur comportement,
- juger que l'inexécution totale ou partielle, ou la mauvaise exécution, par l'une des parties d'une quelconque de ses obligations, après mise en demeure demeurée sans effet à l'expiration d'un délai de trente jours, entraîne résiliation de plein droit du contrat,
- juger que la SA BA BAT s'est engagée, dans son contrat de maîtrise d'oeuvre, au respect d'un planning et d'un budget prévisionnel,
- juger que les prestations accomplies par la SA BA BAT ne respectaient pas les engagements contractuels de délai et de budget par elle souscrits,
- juger que les prestations accomplies par la SA BA BAT ne valaient pas pleine et parfaite exécution des missions de dossier de consultation d'entreprise (DCE) avec étude de projet (PRO) et étude d'exécution (ECE) qu'elle s'était engagée à effectuer,
- juger en conséquence qu'elle a mis en oeuvre la clause de résiliation aux torts de l'une des parties de bonne foi,
- juger que l'exécution partielle et imparfaite des premières prestations convenues, par la SA BA BAT, conduit à la résolution intégrale du contrat dès l'origine,
- juger en conséquence qu'elle est exonérée du paiement du prix convenu,
- juger, plus particulièrement, que BA BAT ne saurait prétendre au prix de prestations non exécutées,
- infirmer le jugement entrepris,
- débouter la SA BA BAT de l'intégralité de ses demandes, fins et conclusions,
- condamner la SA BA BAT à lui rembourser la somme de 75.348 € payée, amiablement, au titre de l'exécution provisoire, avec intérêts moratoires au taux légal à compter de la signification de l'arrêt à intervenir jusqu'à complet paiement et capitalisation des intérêts annuellement échus en application des articles 1153 et 1154 du code civil,
- débouter la SA BA BAT de toutes demandes plus amples ou contraires,
- au cas où, par impossible, il serait jugé que la SA BA BAT peut prétendre au prix des

prestations exécutées, chiffrer celui-ci à la somme de 19.300 € HT soit 23.160 € TTC, ou, à défaut, à 41.161 € HT, soit 49.393, 20 € TTC, ou, sinon, à la somme de 75.348 € TTC,

- débouter la SA BA BAT de toutes demandes plus amples ou contraires,

- condamner la SA BA BAT à lui rembourser le surplus perçu, du fait du paiement de la somme de 75.348 € payée, au titre de l'exécution provisoire, par rapport aux honoraires éventuellement alloués, avec intérêts moratoires au taux légal à compter de la signification de l'arrêt à intervenir jusqu'à complet paiement et capitalisation des intérêts annuellement échus en application des articles 1153 et 1154 du code civil,

- juger que le défaut d'exécution par la S.A. BA BAT de ses engagements contractuels est en lien de causalité avec les dépenses inutiles ou supplémentaires qu'elle a dû supporter pour mener à bien son projet de construction, dépenses inutiles ou supplémentaires qui ont la nature d'un dommage réparable,

- liquider les dépenses inutiles ou supplémentaires aux sommes suivantes :

\* surcoût d'honoraires de bureau d'étude :141.295,44 € TTC,

\* dépenses inutiles d'honoraires auprès du bureau

d'études SOCOTEC au titre du projet avorté :2.853,06 € TTC,

\* dépenses de constructions supplémentaires, garage

extérieur et système d'archivage :106.540,42 € TTC,

\* intérêts d'emprunt à un taux supérieur sur

l'enveloppe complémentaire de financement :36.178, 29 €,

\* perte de loyers commerciaux pendant six mois :143.520,00 € TTC,

\* réparation des troubles d'exploitation :10.000,00 €,

soit, au total :440.387, 21 €,

- condamner la SA BA BAT à lui payer la somme de 440.387, 21 € avec intérêts moratoires au taux légal à compter de l'arrêt à intervenir jusqu'à complet paiement et capitalisation des intérêts annuellement échus en application des articles 1153 et 1154 du code civil,

-débouter la SA BA BAT de toutes demandes plus amples ou contraires,

- juger la SA QBE Insurance tenue à garantir la SA BA BAT de la condamnation à

indemnisation prononcée contre elle,

- condamner en conséquence la SA QBE Insurance à payer solidairement ou, à défaut, in solidum, avec la SA BA BAT, la

somme de 440.387, 21 € avec intérêts moratoires au taux légal à compter de l'arrêt à intervenir jusqu'à complet paiement et capitalisation des intérêts annuellement échus,

- au cas même où, par impossible, il serait jugé que la résiliation du contrat est intervenue de mauvaise foi, juger qu'outre le prix des prestations effectivement accomplies, la SA BA BAT pourrait seulement prétendre à la marge brute perdue au titre des prestations non accomplies,
- débouter la SA BA BAT de toutes demandes plus amples ou contraires,
- juger que la SA BA BAT ne fait pas preuve d'un abus du droit de se défendre commis par elle ni du dommage qui en résulterait, et la débouter de sa demande de dommages-intérêts,
- juger que la SA BA BAT ne justifie pas d'un manquement de sa part à un devoir préexistant, ni d'un dommage en lien de causalité, qui puisse engager sa responsabilité, sur le fondement de l'article 1382 du code civil, et débouter la SA BA BAT de sa demande d'indemnisation,
- condamner solidairement ou à défaut in solidum la SA BA BAT et la compagnie d'assurances QBE aux dépens de première instance et d'appel, en ce compris les frais d'expertise, ainsi qu'à lui payer la somme de 50.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Vu les conclusions en date du 13 juillet 2015 par lesquelles la SAS BA BAT, intimée ayant relevé appel incidents, demande à la cour, au visa des articles 1134 et 1147 du code civil, de :

- confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions, sauf en ce qu'il l'a débouté de sa demande de dommages-intérêts pour résistance abusive et de dommages-intérêts pour utilisation frauduleuse de son dossier donné à la société Gerim,
- homologuer le rapport d'expertise de M. [M],
- condamner la SCI Les jardins de la Malassise à lui payer la somme de 157.872 € TTC,
- condamner la SCI Les jardins de la Malassise à lui payer la somme de 15.000 € de dommages-intérêts pour résistance abusive,
- - condamner la SCI Les jardins de la Malassise à lui payer la somme de 50.000 € de dommages-intérêts pour utilisation frauduleuse de son dossier donné par la société Les Jardins de la Malassise à la société Gerim, en application de l'article 1382 du code civil,
- débouter la société les Jardins de la Malassise de l'intégralité de ses demandes, fins et conclusions,
- si par extraordinaire elle devait être condamnée à une quelconque somme au profit de la société les Jardins de la Malassise, dire que la société Qbe Insurance la garantira de sa responsabilité professionnelle,
- condamner la société Les Jardins de la Malassise aux dépens de première instance et d'appel, en ce compris les frais d'expertise, ainsi qu'à lui payer la somme de 8.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Vu les conclusions en date du 8 juin 2015 par lesquelles la SA QBE Insurance Europe Limited, intimée, demande à la cour,

au visa des articles 1134 et 1147 du code civil, de :

- confirmer le jugement entrepris,
- constater qu'en vertu du contrat d'assurance souscrit par son assuré, la SAS BA BAT, elle ne garantit ni les causes ni les dommages allégués par la SCI Les Jardins de la Malassise,
- dire que la société BA BAT n'a commis aucune erreur, aucune faute de nature à retenir sa responsabilité dans l'élaboration dans l'un des préjudices exposés par la SCI Les Jardins de la Malassise, lesquels restent incohérents ou inexistantes.
- dire que la résiliation des relations contractuelles résulte de la décision unilatérale et abusive de la SCI Les Jardins de la Malassise,
- débouter la SCI Les Jardins de la Malassise de sa demande en garantie et de sa demande de condamnation solidaire formée à son encontre au paiement des dommages et intérêts sollicités,
- débouter la SCI Les Jardins de la Malassise de sa demande relative à la capitalisation des intérêts,
- débouter la SCI Les Jardins de la Malassise de toutes autres demandes, fins et conclusions y compris celle formée au titre de l'article 700 du code de procédure civile à hauteur de 50.000 €
- condamner la SCI Les Jardins de la Malassise aux dépens, ainsi qu'à lui payer la somme de 7.000 € HT, soit 8.400 € TTC, par application de l'article 700 du code de procédure civile ;

## Motivation

SUR CE,

Les moyens soutenus par les parties ne font que réitérer, sans justification complémentaire utile, ceux dont les premiers juges ont connu et auxquels ils ont répondu par des motifs pertinents et exacts que la cour adopte, sans qu'il soit nécessaire de suivre les parties dans le détail d'une discussion se situant au niveau d'une simple argumentation ;

Il convient seulement de souligner et d'ajouter les points suivants :

## Sur l'imputabilité de la résiliation du contrat de maîtrise d'oeuvre

### Sur le contrat

Le contrat de maîtrise d'oeuvre en date du 12 février 2007 a été conclu entre la société civile Les jardins de la Malassise en qualité de maître de l'ouvrage et la société SAS BA BAT en qualité de maître d'oeuvre ; il vise la construction d'un ensemble de bureaux sis [Adresse 5] ;

Ce contrat donne à la société BA BAT une mission d'ingénierie (article 3 du contrat) venant en complément de la mission confiée à l'architecte, M. [C], et concerne l'ensemble des corps d'états de l'opération hormis les VRD à la charge de la société INGEO Aménagement ;

Il a été prévu notamment la mission suivante (article 4) :

- dossier de consultation des entreprises (DCE) avec études de projet (PRO) et études d'exécutions (EXE),
- les études de projet ont pour objet de :
  - \* proposer une plusieurs solutions portant sur les principes constructifs et les installations techniques (chauffage, ventilation, climatisation, électricité, courants forts et faibles, plomberie),
  - \* définir en fonction des choix arrêtés par le maître de l'ouvrage, les principes de construction et les installations techniques,
  - \* déterminer l'implantation et l'encombrement de tous les éléments de structure et de tous les équipements techniques,
  - \* préciser les traces des alimentations et évacuations de tous les fluides,
  - \* pré-dimensionner les éléments de la structure et les installations techniques,
  - \* décrire, de façon détaillée, les ouvrages et les spécifications techniques pour définir les exigences qualitatives et fonctionnelles, la nature et les caractéristiques des ouvrages, les contraintes générales de mise en oeuvre, les conditions d'essais et de réception,
  - \* fixer les limites de prestations entre les corps d'état,
  - \* établir les notes de calculs de dimensionnement général,
  - \* prendre en compte les réservations importantes pouvant affecter les ouvrages de la structure,
  - \* pour le choix des matériels et appareillages, fixer les performances, natures, ouvrages de la structure,
  - \* positionner, dimensionner et ventiler les locaux et équipements techniques principaux,

\* repérer sur plans, les ouvrages des lots architecturaux et établir les tableaux de finition,

- études d'exécution :

\* le maître d'oeuvre établit les études d'exécution des lots techniques notamment suivants :

∫ gros oeuvre (structure en béton arme),

∫ électricité (courants forts et courants faibles),

∫ fluides : plomberie, chauffage, ventilation et climatisation,

\* le maître d'oeuvre établit les plans d'exécution (échelle 1/50ème) comprennent :

∫ les fondations et ouvrages d'infrastructure,

∫ pour la structure en béton armé,

∫ pour l'électricité courants forts et courants faibles,

∫ pour les fluides (chauffage, ventilation, climatisation & plomberie) ;

Le contrat donne également pour mission au maître d'oeuvre l'assistance à la passation des contrats de travaux (ACT), la direction des travaux (DET), la vérification et le visa des projets d'exécution des entreprises (VISA), et l'assistance à la réception (AOR) ;

Le contrat stipule que le maître de l'ouvrage s'engage à remettre au maître d'oeuvre (article 5) :

- le dossier de permis de construire ainsi que les observations des autorités compétentes (ville, concessionnaires etc...),

- les résultats des sondages de sol,

- tout document nécessaire à la bonne marche du chantier et la rédaction du dossier ;

Le contrat précise que 'le coût prévisionnel provisoire des travaux' est fixé à la somme de 1.620.000 € HT ; et que l'estimatif des travaux a été effectué sur la base du DCE de l'architecte (M. [C]) ;

Il a été prévu un honoraire de 132.000 € HT non révisable (article 6) ;

Le maître de l'ouvrage s'est engagé à payer les honoraires selon les conditions suivantes :

- avance à la commande de 20 % par chèque et ensuite par chèque à 30 jours à la fin de chaque élément de mission approuvé par le maître de l'ouvrage (DCE avec PRO et EXE - ACT - AOR), et pour les éléments DET et VISA, mensuellement, en parts égales établies au prorata temporis de la durée prévisionnelle du chantier,
- remboursement de l'avance après facturation de 50 % du montant du marché au prorata des factures présentées ;

L'article 8.1 du contrat stipule :

'En cas d'inexécution totale ou partielle ou de mauvaise exécution par l'une des parties d'une quelconque de ses obligations, la partie défaillante sera mise en demeure par l'autre de respecter ses obligations dans un délai de 30 jours.

Si cette mise en demeure restait sans effet passe ce délai, le contrat serait résilié de plein droit sans qu'il soit besoin d'une autre mise en demeure et sans préjudice du droit de la partie lésée de réclamer des dommages et intérêts';

Le planning prévisionnel se décompose de la manière suivante :

- DCE : fin avril 2007,
- consultation des entreprises : du 30 avril au 25 mai 2007,
- analyse des offres : semaine 22,
- négociation et délivrance des OS : du 1er juin au 15 juin 2007,
- démarrage des travaux : 15 juin 2007,
- livraison du bâtiment : 30 mai 2008 ;

Sur la résiliation

Par lettre recommandée avec accusé de réception du 30 juillet 2007, la SCI Les Jardins de la Malassise a mis en demeure

la société BA BAT dans les termes suivants :

'Par contrat en date du 14 février 2007, votre bureau d'études a été mandaté pour la construction de nouveaux bureaux, [Adresse 5].

Dans le cadre de cette mission d'ingénierie, vous vous engagez, notamment sur un planning, un coût d'objectif de 1.620.000 € dont 120.000 € hors-taxes d'aménagements intérieurs et une mission EXE pour les lots techniques.

La consultation des entreprises a été lancée avec un retard, fin juin dans des conditions qui, force est de le constater n'ont pas été les meilleures : plans incomplets, non validation par le bureau de contrôle, etc...

En outre, la lecture des documents et plans transmis aux entreprises me laisse perplexe, je vous joins d'ailleurs, en annexe, une liste d'observations (liste non exhaustive) à prendre en compte.

En conséquence, je vous mets en demeure de lever l'ensemble des incohérences formulées, de corriger les documents, de lever les réserves émises par le bureau de contrôle Socotec et de me fournir pour le 31 août 2007, les pièces ne permettant de mettre en oeuvre les moyens nécessaires pour atteindre, dans les meilleurs délais et dans l'enveloppe financière, les objectifs fixés et ce conformément à vos engagements (cf. contrat).

Par ailleurs, je vous retourne de ce fait la facture numéro F07/13 non payables en l'état.

Je vous rappelle également que tout le retard engendré pose un préjudice non négligeable au fonctionnement de mes 2 sociétés...';

Par lettre recommandée avec accusé de réception du 31 août 2007, la SCI Les Jardins de la Malassise a notifié à la société BA BAT la résiliation du contrat de maîtrise d'oeuvre en ces termes :

' Conformément au contrat de maîtrise d'oeuvre signé entre nos 2 parties le 14 février dernier et plus particulièrement en application de l'article 8.1, je vous mets en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 30 juillet 2007 de respecter vos obligations et de remédier tant aux inexécutions totale et partielle qu'aux mauvaises exécutions constatées dans le cadre de votre mission.

À ce jour, le délai imparti étant écoulé, je suis au regret de constater que cette mise en demeure est restée sans effet.

En conséquence, et ce toujours en référence à l'article 8.1 du contrat de maîtrise d'oeuvre, je décide la résiliation de plein droit de ce dit contrat et mets fin à votre contrat.

Vous voudrez bien me présenter pour solde de tout compte le décompte de vos honoraires reprenant ce qui a été réellement exécuté à savoir :

- étude de projets et plans d'exécution : 25 % soit 17.500 € HT,

- assistance à la passation des contrats de travaux : 40 % soit 1.800 € HT

soit un montant total de 19.300 € HT...';

## Sur le rapport d'expertise

Dans son rapport déposé le 10 octobre 2013, l'expert judiciaire M. [M] conclut de la manière suivante :

'Pour établir un contrat dans des conditions normales, la société BA BAT n'a pas disposé de l'estimation définitive du coût de la construction que M. [C] (c'est-à-dire l'architecte du maître d'ouvrage) aurait dû établir au stade des études d'avant-projet et que la SCI Les Jardins de la Malassise devait avoir approuvée.

Au jour de la prise d'effet du contrat, la société BA BAT n'avait pas encore obtenu de la SCI Les Jardins de la Malassise tous les documents nécessaires à l'élaboration de son dossier (plan d'aménagement intérieur, permis de construire, rapport de sol adapté) ;

L'expert répond ensuite aux divers points de la mission qui lui a été impartie de la manière suivante :

- Mission : préciser quelles ont été les modifications apportées au projet initial, dire qui les a sollicitées :

L'expert conclut :

'Le contrat passé avec la SCI Les Jardins de la Malassise précisait que la société BA BAT s'interdisait d'apporter, en cours d'exécution, toutes modifications à la conception architecturale du projet d'exécution approuvée par le maître d'ouvrage sans l'accord préalable écrit de celui-ci...

La société BA BAT est intervenue dans ce cadre strict.

Les aménagements nouveaux et les modifications d'aménagement, tous liés au mode d'occupation et d'utilisation du bâtiment, ont été initiés par la SCI Les Jardins de la Malassise qui a chargé M. [C] de les formaliser';

- Mission : dire si ces modifications et éventuellement la transmission tardive d'information de la part de l'architecte ont entraîné un retard dans le planning :

L'expert conclut :

'Après avoir décidé tardivement des aménagements intérieurs des bâtiments, la SCI Les Jardins de la Malassise a chargé M. [C] d'établir de nouveaux plans.

La mise à disposition tardive des plans définitifs n'a pas permis à la société BA BAT d'établir le dossier consultation (DCE), de lancer l'appel d'offres et d'en faire l'analyse suivant le planning indicatif et prévisionnel annexé à son contrat';

- Mission : dire si ces modifications sont à l'origine du dépassement de l'enveloppe financière générale :

L'expert conclut :

'Le coût prévisionnel provisoire de travaux portés au contrat de la société BA BAT était de 1.620.000 € HT.

Le montant des offres collectées après appel d'offres a été de 2.158.238,30 € HT.

L'écart constaté (538.238,30 € HT) résultait pour plus des 2 /3 (68 %) des modifications (365.057,22 € HT) décidées par la SCI Les Jardins de la Malassise';

- Mission: dire si les observations faites par la SCI Les Jardins de la Malassise étaient justifiées, dire si la société BA BAT y a répondu de manière satisfaisante :

L'expert conclut :

'La très grande majorité des observations faites par la SCI Les Jardins de la Malassise en annexe à sa lettre recommandée du 31 juillet 2007 portait sur la forme (rédaction, graphisme...) du dossier établi par la société BA BAT.

Des observations se rapportant au fond du dossier (omissions et erreurs) ont été formulées à juste titre.

Les omissions et les erreurs relevées n'étaient toutefois pas de nature à remettre en cause la validité du dossier établi par la société BA BAT et la consultation engagée.

Le dossier établi par la SAS BA BAT était exploitable en l'état et les corrections utiles pouvaient être apportées à la mise au point définitive des offres.

La société BA BAT n'a pas répondu à cet ensemble d'observations faites par la SCI Les Jardins de la Malassise';

L'expert précise enfin concernant l'exécution et le respect par la société BA BAT de ses obligations contractuelles :

' Alors qu'elle ne disposait pas du rapport final est complet, la société BA BAT a engagé sa mission à l'immédiat.

Dans ces conditions, et bien que l'opération se déroulât entre sachant, la société BA BAT aurait dû faire état de ces difficultés et demander officiellement l'ajournement de sa mission.

Avec le retard et les conséquences budgétaires liées à l'évolution du projet, la société BA BAT a poursuivi sa mission et a préparé l'appel d'offres.

La société BA BAT n'a toutefois pas répondu aux observations accompagnant l'avis de résiliation de son contrat';

Sur l'appréciation de l'imputabilité de la rupture

Tant dans sa mise en demeure du 30 juillet 2007 que dans sa notification de résiliation du contrat de maîtrise d'oeuvre en date du 31 août 2007, la SCI Les Jardins de la Malassise a reproché à la société BA BAT des incohérences, un retard dans le suivi du planning et l'absence de mise en oeuvre des moyens nécessaires pour atteindre dans les meilleurs délais et dans l'enveloppe financière les objectifs fixés ;

Les premiers juges ont exactement retenu que du rapport d'expertise judiciaire, il découle que l'architecte du maître d'ouvrage, M. [C] a eu la maîtrise exclusive de la conception de l'ouvrage et par conséquent du budget précis nécessaire à la réalisation de celui-ci ;

Les premiers juges ont justement observé que le maître d'oeuvre n'était en mesure de s'engager sur une estimation définitive des travaux que dans la mesure où l'étude APD était suffisamment avancée, ce qui signifie que si le montant prévisionnel des travaux figurant sur le contrat conclu avec la société BA BAT s'est révélé inexact, la responsabilité de cette société ne peut pas être engagée dès lors que le respect du budget incombe en premier lieu à l'architecte concepteur du projet ;

Par ailleurs, comme l'a dit le tribunal, l'expert a noté que le dépassement du budget après consultation des entreprises résultait pour les 2 /3 des modifications du projet par la SCI Les Jardins de la Malassise et que, pour le tiers restant, s'agissant simplement de consultations, il était encore possible, soit d'apporter des modifications au projet, soit de discuter avec les entreprises consultées pour adapter le projet au budget ;

Les premiers juges ont exactement retenu qu'il ne peut donc être sérieusement reproché à la société BA BAT de n'avoir pas respecté l'enveloppe budgétaire qui avait été précisée à l'origine, étant rappelé que le contrat de maîtrise d'oeuvre du 12 février 2007 mentionnait clairement que le coût prévisionnel provisoire était fixé à 1.620.000 € HT et que l'estimatif des travaux de la mission avait été effectué sur la base du DCE de l'architecte.

De plus, comme l'a dit le tribunal, il a été également spécifié au contrat qu'afin de respecter l'enveloppe des travaux, le maître d'oeuvre apporterait, en accord avec le maître d'ouvrage, les modifications nécessaires au projet sur la base du programme initial ; les modifications envisageables auraient d'autant moins posé de difficultés que la SCI Les Jardins de la Malassise était sachant selon les précisions apportées par l'expert pour tout ce qui avait trait aux aspects financiers et administratifs de son opération immobilière ;

En ce qui concerne le retard apporté dans le suivi du planning, les premiers juges ont exactement relevé que l'expert a précisé que la société BA BAT n'a pas disposé de l'estimation définitive du coût de la construction que M. [C] aurait dû établir au stade des études d'avant-projet et que maître d'oeuvre pouvait d'autant moins respecter le planning qu'au jour de la prise d'effet du contrat, la société BA BAT n'avait pas encore obtenu selon les constatations de l'expert tous les documents nécessaires à l'élaboration de son dossier ; comme l'a dit le tribunal, cela résultait notamment de ce que la SCI Les Jardins de la Malassise avait décidé tardivement des aménagements intérieurs du bâtiment et qu'elle avait chargé son architecte d'établir de nouveaux plans ; l'expert a mentionné à cet effet que la mise à disposition tardive de ces plans n'a pas permis à la société BA BAT d'établir le dossier de consultation DCE, de lancer l'appel d'offres et d'en faire l'analyse suivant le planning indicatif et prévisionnel annexé au contrat ; les premiers juges ont exactement retenu qu'il ne saurait non plus être reproché à la société BA BAT un retard dans l'exécution de sa mission ;

En ce qui concerne les erreurs ou incohérences reprochées par la SCI Les Jardins de la Malassise, les premiers juges ont exactement relevé que l'expert a clairement précisé qu'il s'agissait pour l'essentiel de problèmes de forme et pour le surplus, certes d'erreurs de fond mais certainement pas suffisantes pour remettre en cause la validité du dossier établi par la société BA BAT et la consultation engagée ;

Les premiers juges ont exactement retenu que la résiliation du contrat de maîtrise d'oeuvre par la SCI Les Jardins de la Malassise ne repose sur aucun élément objectif sérieux, qu'il ne s'agit donc que d'une résiliation entreprise de manière unilatérale par le maître de l'ouvrage de sorte qu'elle lui est intégralement imputable ;

La SCI Les Jardins de la Malassise conteste sa qualité de sachant dans le domaine de la construction ; toutefois, elle est composée de deux associés, d'une part la société de géomètres expert [J], [G] & associés, d'autre part la société Ingeo ; cette dernière est une société d'ingénierie et de géomètre-expert qui a pour gérant M. [R] [J] qui est aussi le gérant de la SCI Les Jardins de la Malassise ; or, tout au long des phases des études et à toutes les réunions, les salariés de la société Ingeo, notamment Mme [D] et M. [R] ont été les interlocuteurs de la société BA BAT et ils sont intervenu pour le compte du maître de l'ouvrage, au-delà du domaine de sa mission de VRD, sur tous les sujets techniques, financiers et administratifs propres à l'ensemble de la construction projetée et également dans la phase de précontentieux engagé par le maître de l'ouvrage ; de fait, l'ensemble des pièces figurant dans les dossiers des deux parties atteste de la participation active de la société Ingeo dans la conduite technique, financière et administrative l'opération ;

Le dépassement des délais et du coût de la construction ne constituent pas des manquements de la société BA BAT à ses obligations contractuelles puisque, d'une part le montant de la construction était stipulé à la fois prévisionnel et provisoire, d'autre part le planning était lui aussi prévisionnel ; en réalité, seul le montant des honoraires de la société BA BAT a été fixée de manière forfaitaire et définitive ;

Le jugement déféré doit donc être confirmé en ce qu'il a dit que la rupture du contrat de maîtrise d'oeuvre en date du 31 août 2007 est exclusivement imputable à la SCI Les Jardins de la Malassise ;

Sur les conséquences de l'imputabilité de la rupture au maître de l'ouvrage

A l'égard de la SCI Les Jardins de la Malassise

¿ Sur le principal de la créance

Comme l'a dit le tribunal, dès lors qu'aucune faute ne peut être reprochée à la société BA BAT dans l'exécution de ses obligations contractuelles et que par ailleurs celle-ci a respecté les missions prévues au contrat, la SCI Les Jardins de la Malassise ne peut prétendre à la réduction des honoraires du maître d'oeuvre au seul motif qu'elle a décidé de manière unilatérale de résilier le contrat de maîtrise d'oeuvre ;

Le contrat de maîtrise d'oeuvre a prévu un honoraire de 132.000 € HT non révisable. Le maître de l'ouvrage s'est engagé à acquitter le montant de ces honoraires selon les modalités suivantes :

- avance à la commande de 20 % par chèque et ensuite par chèque à 30 jours à la fin de chaque élément de mission approuvée par le maître d'ouvrage (DCE avec PRO et EXE, ACT, AOR) et pour les éléments DET et VISA, mensuellement en parts égales établi au prorata temporis de la durée prévisionnelle du chantier,
- remboursement de la vente après facturation de 50 % du montant du marché au prorata des factures présentées ;

L'expert judiciaire a fait le compte des parties et a déterminé que la créance de la société BA BAT à l'égard de la SCI Les Jardins de la Malassise s'élevait à la somme de 75.348 € ;

Les premiers juges ont exactement retenu que par application des dispositions de l'article 1134 du code civil, le contrat faisant la loi des parties, la SCI Les Jardins de la Malassise est redevable de la somme de 132.000 € HT, soit 157 872 € TTC, à l'égard de la société BA BAT dans la mesure où la rupture du contrat est exclusivement imputable au maître d'ouvrage ;

Le jugement déféré doit donc être confirmé en ce qu'il a condamné la SCI Les Jardins de la Malassise à payer à la société BA BAT la somme précitée la somme de 157.872 € TTC ;

¿ Sur les dommages et intérêts pour résistance abusive

La société BA BAT sollicite l'infirmité du jugement déféré en ce qu'il l'a débouté de sa demande de dommages-intérêts ;

Les premiers juges ont exactement retenu que la société BA BAT ne démontre pas que la SCI Les Jardins de la Malassise ait résisté de manière abusive à sa demande de paiement dans le but exclusif de lui nuire ; le jugement doit être

confirmé sur ce point ;

¿ Sur les dommages et intérêts pour utilisation frauduleuse du dossier de la société BA BAT par la société GERIM

L'expert judiciaire a considéré que la société Gerim qui a succédé à la société BA BAT a complètement plagié le dossier établi par cette dernière ;

Comme l'a dit le tribunal, il apparaît que le plagiat, si plagiat il y a, aurait été commis par la société Gerim qui n'est pas partie à l'instance et, alors que la SCI Les Jardins de la Malassise est condamnée à payer à la société BA BAT l'intégralité de ses honoraires, aucun élément particulier ne permet de considérer que la SCI Les Jardins de la Malassise aurait commis par l'intermédiaire ou avec l'assistance de la société Gerim une faute de nature à engager sa responsabilité contractuelle ou délictuelle ;

Le jugement déféré doit être confirmé en ce qu'il a débouté la société BA BAT de sa demande en paiement de la somme de 50.000 € de dommages-intérêts ;

Sur les demandes reconventionnelles formées par la SCI Les Jardins de la Malassise

Toutes les demandes reconventionnelles formées par la SCI Les Jardins de la Malassise à l'encontre de la société BA BAT reposent sur le fait que la rupture du contrat de maîtrise d'oeuvre serait exclusivement imputable à cette dernière ;

Comme l'a dit le tribunal, dès lors qu'il est jugé que la rupture du contrat de maîtrise d'oeuvre est exclusivement imputable à la SCI Les Jardins de la Malassise, celle-ci doit être déboutée de l'ensemble de ses demandes reconventionnelles formées à l'encontre de la société BA BAT ;

Sur les demandes à l'égard de la société QBE Insurance

Dès lors que la demande principale formée à l'encontre de la société BA BAT a été rejeté, l'appel en garantie formé par cette société, de même que la demande de la SCI Les Jardins de la Malassise à l'égard de la société QBE Insurance deviennent sans objet ;

Sur les dépens et l'application de l'article 700 du code de procédure civile

Le sens du présent arrêt conduit à confirmer le jugement sur les dépens, qui comprennent de droit les frais d'expertise, et l'application qui y a été équitablement faite des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

Il n'y a pas de TVA applicable à la somme allouée par application de l'article 700 du code de procédure civile ;

La société civile Les Jardins de la Malassise, partie perdante, doit être condamnée aux dépens d'appel ainsi qu'à payer les sommes supplémentaires suivantes par application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel :

- à la société BA BAT :5.500 €,

- à la société Qbe Insurance Ltd :5.000 € ;

Le sens du présent arrêt conduit à rejeter la demande par application de l'article 700 du code de procédure civile formulée par la société civile Les Jardins de la Malassise ;

## Dispositif

PAR CES MOTIFS,

LA COUR,

Statuant par mise à disposition au greffe, contradictoirement,

Confirme le jugement ;

Y ajoutant,

Condamne la société civile Les Jardins de la Malassise aux dépens d'appel qui pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile, ainsi qu'à payer les sommes supplémentaires suivantes par application de l'article 700 du même code en cause d'appel :

- à la société BA BAT :5.500 €,

- à la société Qbe Insurance Ltd :5.000 € ;

Rejette toute autre demande.

Le GreffierLe Président,

C. POPEKJ.L. CARRIERE

## **Décision de la Cour de cassation**

Cour de cassation Troisième chambre civile 14 décembre 2017

### **Les dates clés**

- Cour de cassation Troisième chambre civile 14-12-2017
- Cour d'appel de Douai 1B 31-03-2016