Texte de la **décision**

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Basse-Terre, 12 mai 2014), que la société financière TP Caraïbes a signé avec la société François Jaulin architectural concept (la société François Jaulin), architecte, un acte sous seing privé intitulé « pré-contrat », relatif à la maîtrise d'oeuvre pour la réalisation de quatorze villas, quarante appartements et une marina à Saint-Martin ; que, le projet ayant été réduit, la société civile de construction vente Jacaranda (la société Jacaranda), constituée pour l'opération, a déposé, le 20 février 2009, un permis de construire concernant douze villas ; qu'elle a payé une certaine somme à titre d'honoraires à la société François Jaulin, ce qui portait le montant des honoraires déjà versés à cette société à la somme de 122 500 euros ; que le permis de construire a été obtenu mais, faute de financement, la société Jacaranda a notifié à la société d'architecture l'abandon du projet ; que la société François Jaulin a assigné la société financière TP Caraïbes, le mandataire à la liquidation judiciaire de celle-ci et la société Jacaranda en paiement d'un solde d'honoraires et de dommages-intérêts ;

Sur les deux moyens du pourvoi, réunis, ci-après annexés :

Attendu qu'ayant, d'une part, relevé que, postérieurement à la signature de l'acte du 22 octobre 2008, qualifié de pré-contrat, et avant la signature du contrat de maîtrise d'oeuvre définitif prévu entre les parties, celles-ci étaient convenues, par un échange de courriers électroniques, de limiter le projet au dépôt d'une demande de permis de construire douze villas pour un montant d'honoraires fixé à une certaine somme intégralement payée à la société François Jaulin, que la suite du programme, revu à la baisse, faisait l'objet de nouvelles propositions sur lesquelles l'architecte sollicitait la position du maître d'ouvrage, que la société Jaulin ne demandait que des honoraires figurant au pré-contrat et des dommages-intérêts liés au caractère fautif de sa résiliation et, d'autre part, retenu que la preuve d'un préjudice généré par une faute des sociétés appelantes n'était pas établie, la cour d'appel a pu déduire de ces seuls motifs qu'aucun accord définitif sur l'ensemble du programme n'avait été conclu et que les demandes de la société François Jaulin ne pouvaient être accueillies ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société François Jaulin architectural concept aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-six novembre deux mille quinze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Bénabent et Jéhannin, avocat aux Conseils, pour la société François Jaulin architectural concept

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir débouté la société François Jaulin Architectural Concept de sa demande tendant à obtenir la condamnation in solidum des sociétés Financière TP Caraïbes et Jacaranda au paiement des sommes de 260.000 ¿, au titre des honoraires dus pour la prestation réalisée, et de 583.500 ¿, à titre de dommages et intérêts, assorties des intérêts au taux légal à compter du 18 septembre 2009 ;

AUX MOTIFS QUE « la société François Jaulin se prévaut d'un acte en date du 22 octobre 2008 intitulé "pré-contrat", pour réclamer d'une part, le paiement du solde des honoraires et, d'autre part, non pas l'application de la clause pénale prévue au pré-contrat, mais des dommages et intérêts en réparation du préjudice causé par sa résiliation unilatérale ; qu'il résulte de la lettre de l'acte signé entre les parties que celui-ci n'était qu'un pré-contrat, soit un acte préparatoire, un cadre posé pour un important projet d'ensemble à venir ; qu'ainsi, le pré-contrat prévoit-il un montant estimé de travaux, "à ce jour entre 50.000.000 ¿ et 60.000.000 ¿" une étude préliminaire devant permettre d'approcher plus précisément le prix par "une approximation de +/- 15%", de sorte que la clause pénale prévue d'un montant de 32% à 6% en réalité 32% de 6% des travaux estimé en phase préliminaire (moins 350.000 ¿) ne pouvait, en tout état de cause, trouver application ; qu'en son article 5-1, le pré-contrat précise que les honoraires sur la phase permis de construire seront réglés au maître d'oeuvre dès le permis obtenu, selon un échéancier joint au contrat final ; que l'article 5-2 du pré-contrat renvoie également, pour les honoraires, au contrat final ; que la lecture des pièces produites aux débats ne révèle pas l'existence d'une commune intention des parties de donner à ce cadre un effet contraignant, initialement ou par la suite, ce jusqu'à la rupture des relations contractuelles, le projet étant soumis à maintes contraintes et aléas du fait de son ampleur et sa complexité (achat du terrain, financement, accord de la Collectivité de Saint-Martin sur la constructibilité du terrain, accord de la DRAC, faisabilité technique commerciale et financière) ; que les parties prenant en compte ces difficultés ont convenu de la réalisation d'une première phase plus simple, comme l'établit le courriel du 26 janvier 2009 (pièce 19 de l'intimé), lequel est une proposition d'accord par l'architecte portant sur des honoraires de 122.500 ¿ concernant le projet jusqu'à l'obtention du permis de construire de 12 villas, et de 227.500 ¿ concernant 40 appartements ; que par courriel du 27 janvier 2009, le maître d'ouvrage a accepté l'offre de l'architecte concernant les villas, dont le permis sera finalement déposé et accordé, les honoraires ayant été totalement honorés ; que ce contrat ne fait pas l'objet de réclamation de la part du cabinet d'architecture, puisque celui-ci réclame le montant des honoraires visés au pré-contrat, ce, depuis la première mise en demeure du 18 septembre 2008 (pièce n° 3), ainsi que des dommages et intérêts liés au caractère fautif invoqué de sa résiliation ; qu'il résulte du courrier du 26 janvier 2009 précité que, lors de l'accord sur ce contrat, le projet initial, qui comportait, quant à lui, la réalisation de 14 villas, 40 appartements et une Marina, n'était pas abandonné, les parties se laissant la possibilité d'avancer dans la voie de sa réalisation ; que ce courriel éclaire la relation des parties ; qu'ainsi, l'architecte écrit : "j'ai bien compris les difficultés auxquelles vous devez faire face au regard de la crise financière que nous traversons. Si j'ai bien compris, il y a deux aspects : 1/ le financement jusqu'au stade du permis de construire, 2/ les doutes quant à la complexité administrative du dossier à monter côté lagon. Fort de cette information, je viens vers vous avec quelques propositions. A/ 12 villas côté mer, (¿) B/ immeubles 40 appartements côté lagon (¿) Nous pensons, comme toi que nous devrions peut-être baisser d'un cran le niveau de complexité en simplifiant certains aspects du projet (coûteux et soumis à polémique, notamment urbanisme et DRAC) (¿) Ne serait-il pas plus judicieux de requalifier notre cible pour proposer des appartements dans un ordre de prix plus raisonnable tout en parvenant à réduire l'ensemble des coûts de l'opération côté lagon ? (¿) Nous restons dans un budget global estimé de 52.233.750 ¿ pour l'ensemble de l'opération (¿) C'est à peu de chose près notre budget initial à la baisse. Nos honoraires pour cette phase représentent 65% de l'ensemble du projet. Voilà pour le concept et qui reste à être redessiné, j'attends vos réactions sur cette base de travail" ; que preuve est rapportée qu'aucun accord définitif d'ensemble n'était conclu ; que le courrier du 27 janvier 2009 et les courriels de février 2009 entre les parties démontrent que la définition du

surplus du projet était jusqu'à cette date toujours à l'étude ; que devant les difficultés notamment financières, les sociétés appelantes décidaient finalement d'y renoncer et avertissaient le cabinet d'architecture, le 22 juillet 2009 ; qu'il découle de ce qui précède que, ne rapportant pas la preuve d'une obligation à la charge des sociétés appelantes résultant de leur engagement sur le montant d'honoraires visé au pré-contrat du 22 octobre 2008, n'établissant pas la mauvaise foi invoquée, ne démontrant pas, par des pièces versées aux débats, qu'une faute commise par les sociétés appelantes ont généré un préjudice qu'il convient de réparer, les demandes de la société François Jaulin Architecte Conseil devront être rejetées ; que la décision entreprise, sera, donc, infirmée en toutes ses dispositions » ;

1°/ ALORS QUE le louage d'ouvrage est un contrat par lequel l'une des parties s'engage à faire quelque chose pour l'autre, moyennant un prix convenu entre elles ; que constitue un louage d'ouvrage le contrat d'architecte qui a, notamment, pour objet la réalisation de projets de plans et devis de travaux ; qu'en l'espèce, l'acte du 22 octobre 2008, comportant la signature des parties précédée de la mention « lu et approuvé », précisait les missions confiées au cabinet François Jaulin Architectural Concept, désigné en qualité de maître d'oeuvre, pour la réalisation de 14 villas, 40 appartements et une marina (étude préliminaire, avant-projet sommaire, avant-projet définitif, plans de vente de villas et appartements, étude paysagée, intérieur design¿), ainsi que les honoraires correspondant à ces missions, dont le montant total avait été fixé à 6% du montant des travaux estimé en phase préliminaire ; que cet acte stipulait également, en son article 6, qu'en cas de rupture du contrat du seul fait du maître de l'ouvrage, le montant total des honoraires serait payé au maître d'oeuvre, déduction faite de la somme de 350.000 ¿ ; qu'en retenant qu'un tel acte était dénué « d'effet contraignant » de sorte qu'il ne constituait pas un contrat mais un simple « acte préparatoire », cependant qu'il faisait état d'engagements réciproques fermes et définitifs de la part des parties, la Cour d'appel a violé l'article 1710 du Code civil ;

2°/ ALORS QUE constitue un louage d'ouvrage le contrat d'architecte qui a, notamment, pour objet la réalisation de projets de plans et devis de travaux ;
que pour dénier à l'acte litigieux toute force contractuelle, la Cour d'appel a affirmé que si le projet initial, portant sur la réalisation de 14 villas, 40 appartements et une marina, n'avait pas été abandonné, les courriels du 27 janvier et de février 2009, échangés entre les parties, démontraient que « la définition du surplus » était, à ces dates, toujours à l'étude ; qu'en subordonnant ainsi l'existence du contrat à celle d'un projet définitif, quand le contrat d'architecte avait précisément pour objet la présentation et la réalisation d'un tel projet, la Cour d'appel a violé l'article 1710 du Code civil ;

3°/ ALORS QUE la formation du contrat d'architecte n'est pas subordonnée à un accord préalable sur le montant exact de la rémunération de l'architecte ; qu'il en va de même, a fortiori, de la détermination des modalités de paiement de ladite rémunération ; que pour dénier à l'acte litigieux toute force contractuelle, la Cour d'appel a retenu qu'en son article 5-1, celui-ci prévoyait que « les honoraires sur la phase de permis de construire seraient réglés au maître d'oeuvre dès le permis obtenu, selon un échéancier joint au contrat » et qu'en son article 5-2, « il renvo yait également, pour les honoraires, au contrat final » ; qu'en se fondant ainsi sur l'absence de fixation du montant exact des honoraires de l'architecte et de leurs modalités de règlement, cependant que ces éléments ne conditionnent nullement la formation d'un contrat d'architecte, la Cour d'appel a violé l'article 1710 du Code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir débouté la société François Jaulin Architectural Concept de sa demande tendant à obtenir la condamnation in solidum des sociétés Financière TP Caraïbes et Jacaranda au paiement de la somme de 583.500 ¿ à titre de dommages et intérêts, assortie des intérêts au taux légal à compter du 18 septembre 2009 ;

AUX MOTIFS QUE « la société François Jaulin se prévaut d'un acte en date du 22 octobre 2008 intitulé "pré-contrat", pour

réclamer d'une part, le paiement du solde des honoraires et, d'autre part, non pas l'application de la clause pénale prévue au pré-contrat, mais des dommages et intérêts en réparation du préjudice causé par sa résiliation ; qu'il résulte de la lettre de l'acte signé entre les parties que celui-ci n'était qu'un pré-contrat, soit un acte préparatoire, un cadre posé pour un important projet d'ensemble à venir ; qu'ainsi, le pré-contrat prévoit-il un montant estimé de travaux, "à ce jour entre 50.000.000 ¿ et 60.000.000 ¿" une étude préliminaire devant permettre d'approcher plus précisément le prix par "une approximation de +/- 15%", de sorte que la clause pénale prévue d'un montant de 32% à 6% en réalité 32% de 6% des travaux estimé en phase préliminaire (moins 350.000 ¿) ne pouvait, en tout état de cause, trouver application » ;

1°/ ALORS QUE les juges du fond sont tenus de respecter les limites du litige telles qu'elles sont fixées par les conclusions respectives des parties ;
qu'en affirmant que la société François Jaulin réclamait « non pas l'application de la clause pénale prévue au pré-contrat, mais des dommages et intérêts en réparation du préjudice causé par sa résiliation unilatérale », cependant que, dans ses écritures, l'exposante avait invoqué, à l'appui de sa demande de dommages et intérêts, la clause pénale stipulée à l'article 6 de l'acte conclu le 22 octobre 2008, la Cour d'appel a méconnu les termes du litige et violé l'article 4 du Code de procédure civile ;

2°/ ALORS QUE le montant d'une clause pénale peut être fixé par référence à un pourcentage calculé sur la base d'une assiette variable ; que pour retenir que la clause pénale stipulée dans l'acte litigieux, à hauteur de 32%
de 6% du montant des travaux estimé en phase préliminaire, ne pouvait recevoir application, la Cour d'appel s'est fondée sur le fait que le montant de ces travaux, constituant l'assiette de la pénalité, était estimé « entre 50.000.000¿ et 60.000.000 ¿ », une étude préliminaire devant, par ailleurs, permettre d'approcher plus précisément le prix par « une approximation de +/- 15% » ; qu'en écartant ainsi l'application de la clause pénale au prétexte que son montant, exprimé sous forme d'un pourcentage, était calculé sur la base d'une fourchette, la Cour d'appel a violé les articles 1152 et 1226 du Code civil.