

Texte de la décision

Copies exécutoires REPUBLIQUE FRANCAISE
délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 5

ARRÊT DU 04 JUILLET 2018

(no , pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : No RG 16/18561

Décision déferée à la Cour : Arrêt du 07 Avril 2016 -Cour de Cassation de PARIS - RG no 433 FS-D
Arrêt 23 mai 2014 - Cour d'appel de PARIS - RG no 09/21571
Jugement 15 septembre 2009 - Tribunal de Grande Instance de CRÉTEIL - RG no 08/05835

RENOI APRÈS CASSATION

DEMANDERESSE À LA SAISINE

SARL HB CONCEPT , agissant en la personne de ses représentants légaux
[...]
No SIRET :442 828 521

Représentée par : Me Frédérique X..., avocat au barreau de PARIS, toque : K0065
Assistée de : Me Ghislaine Y..., avocat au barreau de PARIS

Z... & H... A... mission conduite par Maître H... A..., Mandataire Judiciaire , ès qualités de liquidateur à la liquidation
judiciaire de la SARL HB CONCEPT +, désignée à cette fonction par jugement du TC de Meaux du 29 janvier 2018
49-51 avenue du Président Salvador B...
[...]
No SIRET : D 500 966 999

Représentée par : Me Frédérique X..., avocat au barreau de PARIS, toque : K0065
Assistée de : Me Ghislaine Y..., avocat au barreau de PARIS

DÉFENDERESSE À LA SAISINE

LA SNC VILLENEUVE SAINT-GEORGES RIVE GAUCHE (anciennement dénommé CI VILLENEUVE SAINT-GEORGES RIVE GAUCHE), prise en la personne de ses représentants légaux

[...]

No SIRET : 490 084 993

Représentée et assistée par : Me Audrey D..., avocat au barreau de PARIS, toque : C0942

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 29 Mai 2018, en audience publique, devant la Cour composée de :
Madame Marie-Agnès CHAUMAZ, présidente de chambre
Madame Maryse LESAULT, conseillère
Madame Sophie MACÉ, conseillère
qui en ont délibéré,

Rapport a été présenté à l'audience par Madame Marie-Agnès CHAUMAZ, présidente de chambre dans les conditions prévues par l'article 785 du code de procédure civile.

Greffier, lors des débats : Madame Vidjaya DIVITY

ARRÊT :

- contradictoire
- prononcé publiquement par Madame Marie-Agnès CHAUMAZ, présidente de chambre
- par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions

prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par Madame Marie-Agnès CHAUMAZ, présidente de chambre et par Monsieur Christophe DECAIX, Greffier présent lors de la mise à disposition.

FAITS, PROCÉDURE ET MOYENS DES PARTIES

Le 10 octobre 2005, la société FINANCIERE RIVE GAUCHE FADESA (désormais dénommée SAS ATLAND DEVELOPPEMENT comme l'indique l'arrêt de la Cour du 30 novembre 2017), agissant en son nom personnel, et la société HB CONCEPT PLUS (ci-après dénommée société HB CONCEPT +), société d'architecture inscrite auprès de l'Ordre des Architectes, ont conclu un "protocole relatif au contrat de maîtrise d'œuvre de l'ensemble immobilier à construire sur les lots no3 à 7 du secteur 1 du lotissement LA FONTAINE SAINT-MARTIN à VILLENEUVE SAINT-GEORGES (Val de Marne).

Le programme portait sur un ensemble de bâtiments à usage principal de logements avec services plus particulièrement destinés aux personnes âgées.

En application de cet accord, la société HB CONCEPT + a émis et a été payée sans discussion à titre d'acompte, des notes d'honoraires suivantes :

- no 01/01/2006 du 12 janvier 2006 soit un montant de 50 000 € HT d'acompte (59.800 € TTC) au titre des lots 3 à 7,
- no 01/05/2006 du 18 mai 2006 soit un montant de 50 000 € HT d'acompte, (59.800 € TTC) au titre des lots 3 à 7.

Il était expressément stipulé à la fin du protocole que " Le contrat [d'architecte] sera signé dans le mois de la signature de la promesse de vente que le maître d'ouvrage a l'intention de contracter en vue des acquisitions foncières auprès du lotisseur, la SNC LA FONTAINE SAINT-MARTIN ".

Par acte sous seing privé du 12 décembre 2005, la société FINANCIERE RIVE GAUCHE FADESA a conclu, en qualité de bénéficiaire, une promesse unilatérale de vente avec la SNC LA FONTAINE SAINT-MARTIN, promettant, portant sur le terrain à construire mentionné dans le protocole d'accord évoqué ci-dessus.

Aux termes de l'article 5 point 8 de cette promesse, et dans le respect du protocole rappelé ci-dessus, la société FINANCIERE RIVE GAUCHE GROUPE bénéficiaire de la promesse s'est engagée, pour le cas où la vente serait conclue, à confier la maîtrise d'œuvre de son programme de construction au cabinet HB CONCEPT +, architecte pressenti.

Le 20 juin 2006, la SCI VILLENEUVE SAINT GEORGES RIVE GAUCHE, représentée par sa maison mère, la société FINANCIERE RIVE GAUCHE FADESA, qui exerce une activité de promotion immobilière de logements, a signé un contrat d'architecte avec la société HB CONCEPT + pour lui confier une mission de maîtrise d'œuvre en vue de la construction d'une résidence pour personnes âgées sur les lots 3 à 7 du secteur 1 du lotissement LA FONTAINE SAINT-MARTIN à VILLENEUVE SAINT-GEORGES (Val de Marne).

Ce contrat était conclu pour la durée "nécessaire à l'accomplissement total de la mission du maître d'œuvre telle que définie ci-après" c'est à dire par le contrat lui-même..

En application de celui-ci la société HB CONCEPT + a émis les notes d'honoraires suivantes :

- no05/07/2007 du 24 juillet 2007 d'un montant total de 15 000 € HT (17 940 € TTC) au titre de la demande d'honoraires pour dépôts de 3 nouveaux permis de construire modificatifs et un nouveau dépôt de permis de construire de lotir modificatif pour les lots 3 à 7,
- no 01/11/2007 du 26 novembre 2007 d'un montant de 300 798 € HT, soit après imputation des acomptes versés au titre des factures no 01/01/2006 et 01/05/2006, un solde restant dû de 200 798 € HT (240 154,40 € TTC).

Ces deux notes d'honoraires no 05/07/2007 et 01/11/2007 sont restées impayées en dépit des relances de la société HB CONCEPT +.

En réponse à la demande de règlement de la somme de 258.094,40 € TTC au titre des prestations exécutées et correspondant à la phase " Permis de Construire" formée par la société HB CONCEPT + le 27 novembre 2007 , la société FINANCIERE RIVE GAUCHE a, par lettre du 5 décembre 2007, notifié unilatéralement la fin du contrat d'architecte au motif que la promesse de vente qu'elle avait signée le 12 décembre 2005 avec la SCI LA FONTAINE SAINT MARTIN était désormais caduque et que l'opération de construction ne serait pas poursuivie.

Sur l'assignation délivrée le 4 juin 2008 par la société HB CONCEPT + à l'encontre de la SCI VILLENEUVE SAINT GEORGES RIVE GAUCHE, le tribunal de grande instance de CRETEIL a, par jugement du 15 septembre 2009 :

- condamné la SCI VILLENEUVE SAINT GEORGES RIVE GAUCHE à payer à la société HB CONCEPT + la somme de 318,14 € TTC à titre de reliquat d'honoraires avec intérêts au taux légal à compter du 27 novembre 2007 ;
- débouté la société HB CONCEPT + du surplus de ses demandes fins et conclusions ;
- ordonné l'exécution provisoire du jugement
- condamné la société HB CONCEPT + à payer la SCI VILLENEUVE SAINT GEORGES RIVE GAUCHE la somme de 2.500,00 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile
- condamné la société HB CONCEPT + aux dépens, dont distraction au profit de Maître Audrey D..., avocat, conformément à l'article 699 du code de procédure civile.

Sur l'appel interjeté le 15 septembre 2009 par la société HB CONCEPT +, la cour d'appel de ce siège autrement composée a, par 18 mai 2012, désigné en tant qu'expert Mme Pauline E... avec pour mission :

- de prendre connaissance du dossier, d'entendre les parties, d'établir un historique des relations entre les parties.
- de vérifier les prestations exécutées par la Société HB CONCEPT+, de dire si elles étaient techniquement justifiées et si elles ont été exécutées dans les règles de l'art.
- de vérifier les montant des honoraires réclamés au titre des prestations exécutées au moment de la rupture du contrat
- de proposer un compte spécifique entre les parties à ce titre.
- de donner son avis de technicien sur les circonstances de la rupture intervenue entre les parties, les fautes éventuellement commises à cette occasion par l'une et l'autre partie..
- de donner son avis de technicien sur les préjudices invoqués par chacune des parties
- de proposer un compte global entre les parties.

Elle a mis à la charge de la société HB CONCEPT+ le versement d'une provision de 8.000 € à verser avant le 1er août 2012 entre les mains du régisseur d'avance et de recettes de la Cour d'appel de Paris,

Mme E... a déposé son rapport le 15 mai 2013.

Par arrêt du 23 mai 2014, la cour d'appel de ce siège a :

- infirmant pour partie le jugement entrepris ;
- condamné la SCI VILLENEUVE SAINT GEORGES à payer à la société HB CONCEPT+ la somme de 508.554,99 € TTC, augmentée des intérêts légaux au 28 décembre 1997 ;
- l'a condamnée à lui payer la somme de 4.000 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;
- l'a condamnée aux entiers dépens de première instance et d'appel, en ce compris les frais d'expertise, et dit qu'ils seront recouverts selon les dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Sur le pourvoi formé par la société VILLENEUVE SAINT GEORGES RIVE GAUCHE contre les deux arrêts rendus les 18 mai 2012 et 23 mai 2014, la Cour de cassation, 3ème chambre civile, a, par arrêt du 7 avril 2016, cassé et annulé dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 23 mai 2014, entre les parties, par la cour d'appel de Paris et remis en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les a renvoyées devant la cour d'appel de Paris, autrement composée ;

La SARL HB CONCEPT + et la Z... & H... A..., "mission conduite" par Maître H... A..., mandataire judiciaire ès qualités de commissaire à l'exécution du plan de redressement judiciaire de la SARL HB CONCEPT +, désignée à cette fonction par jugement du tribunal de commerce de Meaux du 7 avril 2014 ont, le 13 juillet 2016, déclaré saisir la cour d'appel de ce siège autrement composée.

Sur assignation en paiement délivrée par les sociétés FINANCIERE RIVE GAUCHE et FINANCIERE DE PARTICIPATIONS, associées de la société VILLENEUVE SAINT GEORGES RIVE GAUCHE intimée, à l'encontre de la société HB CONCEPT +, le tribunal de commerce de MEAUX les a toutes les deux déboutées de leurs demandes par ordonnance de référé du 14 octobre 2016.

Sur l'appel interjeté par les sociétés FINANCIERE RIVE GAUCHE et FINANCIERE DE PARTICIPATIONS, la cour d'appel de PARIS (Pôle 1 Chambre 2) a, par arrêt du 30 novembre 2017, infirmé cette ordonnance de référé en ce qu'elle a dit n'y avoir lieu à référé sur leurs demandes en répétition et a condamné la société HB CONCEPT + à payer :

- à la société SAS ATLAND DEVELOPPEMENT (ex FINANCIERE RIVE GAUCHE) la somme de 567.117,48 €
- et à la société FINANCIERE DE PARTICIPATIONS la somme de 9.763,98 € avec intérêts au taux légal à compter du 1er juillet 2016, avec capitalisation des intérêts ;
- à la société SAS ATLAND DEVELOPPEMENT et à la société FINANCIERE DE PARTICIPATIONS la somme globale de 4.000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile ;
- et à supporter les dépens de première instance et d'appel.

Par jugement du 29 janvier 2018, le tribunal de commerce de MEAUX a ouvert à l'encontre de la société HB CONCEPT + une procédure de liquidation judiciaire et désigné la Z... & H... A..., prise en la personne de Maître Philippe F... en qualité de liquidateur judiciaire.

La SNC VILLENEUVE SAINT GEORGES RIVE GAUCHE a déclaré sa créance le 16 février 2018.

Sur la requête déposée par la société ATLAND DEVELOPPEMENT, le juge commissaire à la procédure collective ouverte à l'encontre de la société HB CONCEPT + a, par ordonnance du 12 avril 2018, désigné la société ATLAND DEVELOPPEMENT en qualité de "contrôleur" dans le cadre de la procédure collective ouverte le 29 janvier 2018 à l'encontre de la société HB CONCEPT +, par application des articles L621-10, L621-11 et R621-24 du code de commerce ;

La Z... & H... A..., prise en la personne de Maître Philippe F..., en qualité de liquidateur judiciaire est intervenu volontairement dans le cadre de la présente instance aux fins de reprendre l'instance en cours devant la cour d'appel de ce siège.

Sur ce, par conclusions d'intervention volontaire et en réponse no2 du 14 mai 2018, la S.A.R.L. HB CONCEPT + demanderesse à la saisine et la Z... & H... A... E, mission conduite par Maître Philippe F..., mandataire judiciaire ès qualités de liquidateur à la liquidation judiciaire de la SARL HB CONCEPT +, désignée à cette fonction par jugement du tribunal de commerce de Meaux du 29 janvier 2018, intervenante volontaire et comme telle demanderesse à la saisine demandent à la Cour, au visa du jugement du tribunal de commerce de MEAUX du 29 janvier 2018, des articles L.641-9 du code de commerce et 369 du code de procédure civile, des articles 1134 et suivants, 1165, 1170, 1174 et 1184 du code civil, du contrat d'architecte du 20 juin 2006, du rapport de Madame E..., expert et des pièces versées aux débats, de :

- recevoir en son intervention volontaire la société G... , en la personne de Me Philippe F..., en sa qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de la société HB CONCEPT +, ainsi désignée par jugement du tribunal de commerce de MEAUX du 29 janvier 2018 ;

Et la déclarant recevable et bien fondée,

- mettre hors de cause la société G... , prise en la personne de Me H... A..., en ses anciennes qualités de Commissaire à l'exécution du plan,
- recevoir la société HB CONCEPT + et la société G... , prise en la personne de Me Philippe F... (et non Philippe A... comme indiqué par suite d'une erreur matérielle dans les conclusions), ès qualités, en son appel et en ses écritures, l'y déclarer bien fondée ;

En conséquence, infirmer la décision entreprise et statuant à nouveau:

- constater la rupture fautive et abusive des relations contractuelles par la SCI VILLENEUVE SAINT GEORGES RIVE GAUCHE en date du 5 décembre 2007,
- constater l'exécution des prestations facturées par la société HB CONCEPT +,
- condamner la SCI VILLENEUVE SAINT GEORGES RIVE GAUCHE à payer à la société HB CONCEPT + :
- la somme de 258 094,40 € TTC au titre des prestations exécutées par la société HB CONCEPT + assortis ou assortie? des pénalités contractuelles égales au taux d'escompte de la Banque de France majoré d'un point à compter du 28 décembre 2007,
- la somme de 941 086,90 € à la société HB CONCEPT + en réparation du préjudice subi du fait de la violation par la SCI VILLENEUVE SAINT GEORGES RIVE GAUCHE de ses obligations contractuelles,
- ordonner la capitalisation des intérêts en vertu des dispositions de l'article 1154 du code civil ,
- débouter la SCI VILLENEUVE SAINT GEORGES RIVE GAUCHE de toutes ses demandes, fins et conclusions,
- condamner la société SCI VILLENEUVE SAINT GEORGES RIVE GAUCHE, sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile au paiement au profit de la société G... es qualité, de la somme de 10 000 €, outre celle de 4.000 € au titre de l'instance devant le tribunal de grande instance,
- condamner la société SCI VILLENEUVE SAINT GEORGES RIVE GAUCHE aux entiers dépens tant de première instance que d'appel et qui comprennent les frais d'expertise dont distraction au profit de Maître Frédérique X..., avocat, aux offres de droit conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Par conclusions récapitulatives du 3 mai 2018, la SNC VILLENEUVE SAINT GEORGES RIVE GAUCHE (anciennement SCI VILLENEUVE SAINT GEORGES RIVE GAUCHE) demande à la Cour, au visa du code civil, et notamment ses articles 1134 et

suivants, 1168 et suivants, des articles 1170 et 1174 du code civil, du code de procédure civile et notamment son article 12, de la jurisprudence, des pièces versées aux débats, du rapport d'expertise et de l'arrêt rendu par la Cour de cassation de :

- confirmer purement et simplement le jugement rendu par le tribunal de grande instance de CRETEIL le 15 septembre 2009 dans l'ensemble de ses dispositions,

En tout état de cause :

- dire et juger la SARL HB CONCEPT + et la G... , représentée par Maître H... A..., ès qualité de mandataire liquidateur de la SARL HB CONCEPT +, mal fondées en toutes leurs fins, demandes et conclusions et les en débouter intégralement ;

Y ajoutant :

- fixer la créance de la SNC VILLENEUVE SAINT-GEORGES RIVE GAUCHE au passif de la liquidation de la SARL HB CONCEPT + aux montants suivants :

- Répétition de l'indû arrêt du 30 novembre 2017 (quote-part ATLAND DEVELOPPEMENT) 567 117,48 €

- Intérêts au taux légal à compter du 1 er juillet 2016 Arrêtés au 22 janvier 2018 (saisie ATLAND DEVELOPPEMENT) 8 081,97 € (pour mémoire, sauf à parfaire)

- Répétition de l'indû arrêt du 30 novembre 2017 (quote-part FINANCIERE DE PARTICIPATION) 9 763,98 €

- Intérêts au taux légal à compter du 1 er juillet 2016 Arrêtés au 22 janvier 2018 (saisie FINANCIERE DE PARTICIPATIONS) 141,20 € (pour mémoire, sauf à parfaire)

- Accessoires, frais et dépens (pour mémoire)

- Article 700 code de procédure civile (instance en répétition) 4 000,00 €

Soit un total de 589 104,63 €

à titre conservatoire et chirographaire, sauf à parfaire des éventuelles actualisations et fixations des droits, frais et accessoires engagés par la SNC VILLENEUVE SAINT-GEORGES RIVE GAUCHE afin de procéder à son recouvrement ;

- dire et juger la SARL HB CONCEPT + prise en la personne de son mandataire liquidateur et la G... , représentée par Maître H... A..., ès qualités successives de commissaire à l'exécution du plan de la SARL HB CONCEPT +, mal fondées en toutes leurs fins, demandes et conclusions et les en débouter intégralement,

- condamner in solidum la SARL HB CONCEPT + prise en la personne de son mandataire liquidateur et la G... , représentée par Maître H... A..., ès qualités successives de commissaire à l'exécution du plan puis de mandataire liquidateur de la SARL HB CONCEPT + à lui payer une somme de 20.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner in solidum SARL HB CONCEPT + prise en la personne de son mandataire liquidateur et la G... , représentée par Maître H... A..., ès qualités successives de commissaire à l'exécution du plan puis de mandataire liquidateur la SARL HB CONCEPT aux entiers dépens d'appel qui seront recouverts par Maître Audrey D..., avocat à la Cour, en application de 699 du code de procédure civile.

A l'audience, le conseil de la SNC VILLENEUVE SAINT-GEORGES RIVE GAUCHE (anciennement SCI VILLENEUVE SAINT-GEORGES RIVE GAUCHE) a précisé oralement qu'il dirige également ses demandes à l'encontre de Me Philippe F..., en sa qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de la société HB CONCEPT +.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 22 mai 2018.

La Cour se réfère pour plus ample exposé des demandes aux conclusions ainsi visées.

MOTIFS

- Sur l'intervention volontaire de la Z... & H... A... prise en la personne de Maître Philippe F... en qualité de liquidateur judiciaire en qualité de liquidateur judiciaire de la société HB CONCEPT + :

Considérant qu'après avoir fait l'objet d'une procédure de redressement judiciaire ouverte par jugement du tribunal de commerce de MEAUX du 8 avril 2013 puis de l'adoption d'un plan de continuation désignant la Z... & H... A... E prise en la personne de Maître H... A... en qualité de commissaire à l'exécution du plan, la SARL HB CONCEPT + a été mise en liquidation judiciaire par jugement de ce même tribunal en date du 29 janvier 2018 ; que cette décision a désigné la Z... & H... A... E prise en la personne de Maître Philippe F..., mandataire judiciaire en qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de cette société ;

Considérant que selon l'article L.641-9 du code de commerce " Le jugement qui ouvre ou prononce la liquidation judiciaire emporte de plein droit, à compter de sa date, dessaisissement pour le débiteur de l'administration et de la disposition de ses biens (). Les droits et actions du débiteur concernant son patrimoine sont exercés pendant toute la durée de la liquidation judiciaire par le liquidateur " ;

Qu'en application des dispositions de l'article 369 du code de procédure civile, la liquidation judiciaire de la société HB CONCEPT + débitrice a emporté interruption de l'instance par l'effet de son dessaisissement ;

Que le liquidateur ayant seul qualité pour reprendre l'instance introduite antérieurement au jugement d'ouverture de liquidation judiciaire, il convient de recevoir la Z... & H... A..., prise en la personne de Me Philippe F... en sa qualité de liquidateur. judiciaire de la société HB CONCEPT + en son intervention volontaire à la présente instance ;

Considérant que la Z... & H... A... prise en la personne de H... A..., en son ancienne qualité de Commissaire à l'exécution du plan est mise hors de cause comme n'ayant plus qualité à intervenir en l'espèce ;

Sur le bien fondé de la demande de paiement formée par la société HB CONCEPT + :

Considérant que la société HB CONCEPT + demande le paiement de sa rémunération contractuelle au titre des prestations qu'elle avait exécutées à la date de résiliation de son contrat d'architecte (5 décembre 2007) ainsi que l'allocation de dommages et intérêts en invoquant la rupture abusive de celui-ci ;

Qu'au soutien de ses demandes, elle se prévaut tout d'abord de l'effet relatif des contrats et fait valoir que la SNC VILLENEUVE SAINT-GEORGES RIVE GAUCHE, immatriculée le 15 mai 2006, n'existait pas à la date à laquelle elle a signé avec la société FINANCIERE RIVE GAUCHE FADESA le protocole le 10 octobre 2005 ; qu'elle ajoute qu'elle n'a pour sa part pas signé la promesse de vente consentie à la société FINANCIERE RIVE GAUCHE FADESA de sorte que cette promesse de vente lui est inopposable ; qu'elle invoque également la volonté et le comportement des parties pour contester l'existence d'un ensemble contractuel qui lui est opposé pour solliciter le rejet de sa demande ;

Qu'en réplique, pour s'opposer aux prétentions de la société HB CONCEPT +, la SNC VILLENEUVE SAINT GEORGES RIVE GAUCHE invoque l'existence d'un ensemble contractuel et l'impossibilité de poursuivre le contrat d'architecte suite à la caducité de la promesse de vente ;

Sur ce,

Considérant que par application tant de l'article 1134 du code civil dans sa rédaction antérieure au 1er octobre 2016, date d'entrée en vigueur de l'ordonnance no2016-131 du 10 février 2016, que de l'article 1104 du même code dans sa rédaction actuellement en vigueur, les contrats doivent être négociés, formés et exécutés de bonne foi, l'article 1104 qualifiant cette disposition d'ordre public.

Considérant qu'il ressort du rapport d'expertise que la société HB CONCEPT + a exécuté une partie de sa mission en obtenant le 16 mai 2007 un permis de construire au profit de la SNC LA FONTAINE SAINT-MARTIN, propriétaire du terrain après dépôt d'une demande initiale le 3 octobre 2006 modifiée le 19 avril 2007 ;

Que par arrêté municipal du 29 août 2007, ce permis de construire a été transféré à la SCI VILLENEUVE SAINT GEORGES RIVE GAUCHE ;

Que par document reçu le 11 septembre 2007, le maire de L... a délivré une attestation de non recours et de non retrait administratif à l'encontre du permis de construire du 16 mai 2007 ;

Considérant qu'il ressort de l'arrêt de la Cour de ce siège (Pôle 4 Chambre 1) du 20 décembre 2012 que la promesse de vente signée le 12 décembre 2005 entre la SNC LA FONTAINE SAINT MARTIN, promettante, et la société FINANCIERE RIVE GAUCHE FADESA, bénéficiaire, a été définitivement déclarée caduque et que la demande de paiement de l'indemnité d'immobilisation formée par la promettante à l'encontre de la société FINANCIERE RIVE GAUCHE FADESA a été rejetée, de sorte qu'aucune faute n'a été retenue à son encontre ;

Qu'ainsi il a été définitivement acquis que depuis le 12 septembre 2007, date à laquelle la société FINANCIERE RIVE GAUCHE FADESA s'est prévaluée à juste titre de la caducité de la promesse de vente, celle-ci ne deviendra pas propriétaire du terrain sur lequel devaient être réalisés les travaux ayant fait l'objet du contrat d'architecte de la société HB CONCEPT + ;

Que c'est dans ces conditions que la SCI VILLENEUVE SAINT GEORGES RIVE GAUCHE, représentée par la société FINANCIERE RIVE GAUCHE FADESA lors de la signature du contrat d'architecte, a, par courrier du 5 décembre 2007, informé la société HB CONCEPT + de la résiliation de ce contrat ; qu'elle lui a expliqué avec pertinence que l'opération de construction ne serait pas poursuivie en raison de la caducité de la promesse de vente ; qu'elle a ainsi pu conclure "En conséquence, ces deux contrats étant interdépendants, nous ne pouvons poursuivre le contrat d'architecture";

Considérant que cette lettre de résiliation, légitime puisque le maître d'ouvrage ne disposait plus du terrain, a dans ces conditions mis un terme au contrat d'architecte mais pour l'avenir ; qu'elle n'a pas fait la moindre référence aux prestations déjà réalisées qui font seules l'objet de la demande de paiement en l'espèce ;

Considérant que pour refuser le paiement des prestations déjà exécutées, la SNC VILLENEUVE SAINT GEORGES RIVE

GAUCHE invoque l'impossibilité de poursuivre le contrat à défaut de devenir propriétaire du terrain sur lequel les travaux étaient prévus ;

Considérant que le protocole du 10 octobre 2005 avait informé la société HB CONCEPT + que son contrat d'architecte serait lié à l'acquisition du terrain sur lequel les travaux devaient être exécutés puisqu'il était stipulé que ce contrat devait être "signé dans le mois de la signature de la promesse de vente que le maître d'ouvrage a l'intention de contracter en vue des acquisitions foncières auprès du lotisseur, la SNC LA FONTAINE SAINT-MARTIN " ;

Que cependant, si la société HB CONCEPT + savait que la société FINANCIERE RIVE GAUCHE FADESA n'était pas propriétaire du terrain, le protocole n'a pour autant jamais précisé que les prestations qui seraient par la suite éventuellement réalisées par l'architecte en vertu de ce contrat ne lui seraient pas réglées si la société FINANCIERE RIVE GAUCHE FADESA ne devait pas devenir propriétaire ;

Considérant que le contrat d'architecte signé par la SCI VILLENEUVE SAINT GEORGES RIVE GAUCHE représentée par la société FINANCIERE RIVE GAUCHE FADESA a ensuite été signé dans la lignée du protocole sans faire la moindre allusion au fait que la rémunération de l'architecte au titre du travail déjà effectué serait conditionnée à l'acquisition du terrain ;

Que ce contrat part au contraire du principe que l'acquisition est certaine puisque son article 1.1 précise que "Le maître d'ouvrage disposant (souligné par la Cour) d'un terrain sis à VILLENEUVE SAINT-GEORGES- La Fontaine Saint-Martin Lots 3,4,5,6 et 7 secteur 1 décide de confier à l'architecte qui l'accepte, une mission de conception et d'exécution sur ledit terrain, d'une résidence service pour seniors de 269 logements ";

Considérant que son article 10 intitulé "résiliation" prévoit une résiliation de plein droit du contrat en cas de décès de l'architecte et en cas de défaillance physique ou mentale de l'architecte le mettant dans l'impossibilité de remplir normalement ses obligations ; qu'aucune clause ne prévoit en revanche le cas où à défaut de transfert de la propriété du terrain, l'opération ne pourrait pas être réalisée ;

Considérant que la promesse de vente révèle que c'est en vertu des accords entre le Promettant et le Bénéficiaire qu'il a été demandé à HB CONCEPT + d'établir les demandes au nom du Promettant ;

Qu'en définitive, même si la société HB CONCEPT + était informée que la SNC VILLENEUVE SAINT GEORGES RIVE GAUCHE n'était toujours pas propriétaire du terrain après la signature du contrat d'architecte, aucune clause des contrats qu'elle a signés ne l'a informée que si le maître d'ouvrage ne parvenait pas acquérir le terrain, elle serait privée de tout paiement complétant les acomptes perçus ;

Considérant que c'est dans l'ignorance de ce risque de défaut de paiement de ses prestations si l'acquisition du terrain devait échouer, que la société HB CONCEPT + a commencé à exécuter son contrat ; que par conséquent, quel que soit l'ensemble contractuel invoqué, la caducité de la promesse de vente à laquelle elle n'a pas été partie n'a pas d'effet sur son droit à obtenir paiement du travail qu'elle a effectué avant la résiliation de son contrat ;

Considérant que celle-ci ne produisant des effets que pour l'avenir, la lettre de résiliation du 5 décembre 2007 ne saurait donc faire obstacle au droit de la société HB CONCEPT + à obtenir paiement de ses prestations déjà réalisées ; que le jugement est infirmé en ce sens ;

Sur le montant de la rémunération de la société HB CONCEPT + :

Considérant que l'exécution des prestations demandées n'a jamais été contestée par la SNC VILLENEUVE SAINT GEORGES RIVE GAUCHE ; que la société HB CONCEPT + a rempli sa mission en déposant les demandes de permis de construire et de permis de construire modificatif et une attestation de non recours à l'encontre du permis de construire du 16 mai 2007;

Qu'il ressort du rapport d'expertise de Mme E... déposé le 15 mai 2003 que " les différentes prestations exécutées par HB CONCEPT + ont été exécutées dans les règles de l'art" et que les dossiers de permis de lotir et de permis de construire étaient "complets et parfaitement exécutés sur le plan graphique et au niveau des pièces écrites" ;

Considérant que le montant de la rémunération due à la société HB CONCEPT + doit en principe se calculer par application du contrat d'architecte du 20 juin 2006 qu'elle a signé avec la SCI VILLENEUVE SAINT GEORGES RIVE GAUCHE aux droits de laquelle vient à présent la SNC VILLENEUVE SAINT GEORGES RIVE GAUCHE ;

Que ce contrat d'architecte stipule en son article 4 qu'en rémunération de sa mission, l'architecte reçoit du maître d'ouvrage des honoraires forfaitaires fixés d'un commun accord à 6% hors taxe du montant TTC des travaux Tous Corps d'Etat, y compris Travaux de VRD et Espaces Verts ;

Considérant que le tableau de répartition des honoraires mentionné à l'article 7 de ce contrat d'architecte comporte une erreur dans le décompte des pourcentages d'honoraires dus au fur et à mesure de l'exécution de la mission ;

Qu'il est en effet stipulé en ces termes :

« PHASES

- Dépôt du Permis de Construire 20%
- Dépôt du PCM 10%
- Obtention du Permis de Construire purgé 10%
- Dossier de consultation des Entreprises 20%
- Signature Marchés 10%
- Direction des Travaux 35%
- D.G.D. 5%
- Levée des réserves 5%
- DOE 5%

Total 100% »

Qu'un simple recalcul du total de ces pourcentages révèle la présence d'une erreur car en réalité le total s'élève à 120% ;

Considérant que cette erreur, qu'il incombait à la société HB CONCEPT + autant qu'à la SCI VILLENEUVE SAINT GEORGES RIVE GAUCHE de relever, conduit à revoir les modalités de calcul de la rémunération de la société HB CONCEPT +, étant précisé que la SCI VILLENEUVE SAINT GEORGES RIVE GAUCHE aux droits de laquelle vient à présent la SNC VILLENEUVE SAINT GEORGES RIVE GAUCHE a refusé de signer le projet de contrat modifié préparé par la société HB CONCEPT + le 22 octobre 2007 pour rectifier les pourcentages et parvenir à un total de 100 % ;

Considérant que la SNC VILLENEUVE SAINT GEORGES RIVE GAUCHE demande subsidiairement à la Cour de se référer à la

rémunération de l'architecte prévue par le "protocole relatif au contrat de maîtrise d'œuvre de l'ensemble immobilier à construire sur les lots no3 à 7 du secteur 1 du lotissement LA FONTAINE SAINT-MARTIN à VILLENEUVE SAINT-GEORGES (Val de Marne)" en date du 10 octobre 2005 portant sur la même opération ;

Qu'elle fait valoir que dans ce protocole signé, les parties ont entendu s'accorder sur un pourcentage de 20 % correspondant à la phase permis de construire, laquelle se décompose comme suit :

Phase permis de construire : 20%

- Dépôt du PCM 10%
- Arrêté de permis initial purgé 5%
- Arrêté de PCM purgé 5%

Phase marché : 30%

- DCE – lancement de la consultation 20%
- Marchés signés – OS 10%

Phase travaux : 50%

- Suivi du chantier 35%
- Décompte définitif 5%
- Levée des réserves 5%
- DOE 5% ;

Qu'elle admet que si le permis de construire modificatif du 30 juillet 2007 n'a pas été déposé, il n'en demeure pas moins qu'il a été préparé par l'architecte ;

Que se fondant sur ce protocole, elle "consent à considérer que la société HB CONCEPT +, malgré l'absence de dépôt du permis de construire modificatif du 30 juillet 2007, pourrait voir fixer ses honoraires sur la base de 15 % des honoraires dus, correspondant aux deux premières étapes de cette phase, soit : $(16\,711\,000 \text{ € TTC} \times 6 \%) \times 15 \% = 150\,399 \text{ € HT}$ (auxquels seraient retranchés l'ensemble des acomptes perçus)" ;

Considérant que pour sa part, la société HB CONCEPT + demande à la Cour de retenir le rapport d'expertise judiciaire de Mme E... qui a conclu :

- d'une part sur les prestations exécutées au moment de la rupture, que celles-ci ont été exécutées dans les règles de l'art et que ses honoraires réclamés à ce titre sont cohérents et même inférieurs aux honoraires résultant du barème des honoraires de l'Ordre des Architectes
- et d'autre part, sur les préjudices invoqués par HB CONCEPT +, que la clause d'indemnisation résultant du contrat type de l'Ordre des architectes devait être retenue pour le calcul de l'indemnité lui revenant ;

Considérant que la société HB CONCEPT + demande le paiement des deux notes d'honoraires impayées suivantes :

- no 01/11/2007 du 26 novembre 2007 d'un montant de 300 798 € HT, soit après imputation des acomptes versés au titre des factures no 01/01/2006 et 01/05/2006, un solde restant dû de 200 798 € HT (240 154,40 € TTC).
- no05/07/2007 du 24 juillet 2007 d'un montant total de 15 000 € HT (17 940 € TTC) au titre de la demande d'honoraires pour dépôts de 3 nouveaux permis de construire modificatifs et un nouveau dépôt de permis de construire de lotir modificatif pour les lots 3 à 7 ;

Considérant que les prestations visées à la facture no 01/11/2007, correspondant aux phases « dépôt du permis de

construire » et « obtention du permis de construire purgé », ne sont pas contestées ;

Qu'il ressort des pièces versées aux débats que la société HB CONCEPT + avait exécuté les missions suivantes à la date du 26 novembre 2007 en application du contrat d'architecte :

- Dépôt du dossier de base de la demande de permis de construire (récépissé de dépôt du 28/10/05 – Pièce no15 de la société HB CONCEPT + comme les autres pièces ci-dessous visées),
- Dépôt de la demande permis de construire modificative no 00063 (le 18 mai 2006- Pièce no16),
- Dépôt d'une nouvelle demande de permis de construire no00059 du 03 octobre 2006 (récépissé de dépôt du 03 10 2006 : Pièce no17),
- Obtention du permis de construire (Arrêté municipal du 16 mai 2007- Pièce no18),
- Obtention du transfert de permis de construire (Arrêté du 29 août 2007-Pièce no19),
- Attestation de non recours délivrée par la mairie de VILLENEUVE SAINT GEORGES (en date du 31 août 2007-Pièce no20) ;

Considérant que cette facture no01/11/2007 d'un montant de 300.798,00 € HT correspondant à des honoraires pour l'obtention du permis de construire purgé du recours des tiers, a été établie conformément au calendrier de paiement fixé au contrat et calculée de la manière suivante : $(16\,711\,000\text{ €} \times 6\% = 1\,002\,660\text{ € HT}) \times 30\%$;

Considérant que le protocole invoqué par la SNC VILLENEUVE SAINT GEORGES RIVE GAUCHE n'a certes pas été signé par la SCI VILLENEUVE SAINT GEORGES RIVE GAUCHE aux droits de laquelle vient aujourd'hui la SNC VILLENEUVE SAINT GEORGES RIVE GAUCHE mais par la société FINANCIERE RIVE GAUCHE FADESA ;

Que cependant, il s'agit de la même opération immobilière étant rappelé que la société FINANCIERE RIVE GAUCHE FADESA représentait le maître d'ouvrage lors de la signature du contrat d'architecte de sorte qu'il convient d'admettre la réalité à cet égard d'un "ensemble contractuel" ;

Considérant que le protocole a fixé le montant des honoraires de l'architecte pour la phase permis de construire à hauteur de 20% décomposés de manière identique ainsi :

- Dépôt du PAR CES MOTIFS 10%
- Arrêté de permis initial purgé 5%
- Arrêté de PCM purgé 5% ;

Considérant que le contrat d'architecte aboutit en réalité au même montant car il mentionne deux fois la même formalité du Dépôt du Permis de Construire en prévoyant sa rémunération à hauteur une première fois de 20% et une seconde fois de 10% ; que cependant, si on ajoute ces derniers 10% aux 10% prévus pour l'obtention du Permis de Construire purgé, on aboutit à une rémunération totale pour la formalité permis de construire de 20% ce qui explique l'indication de ce montant au départ ;

Que par conséquent, il convient de fixer la rémunération de la société HB CONCEPT + au titre de l'obtention du permis de construire purgé à hauteur de 20% soit la somme de 200.532 € HT calculée de la manière suivante : $(16\,711\,000\text{ €} \times 6\% = 1\,002\,660\text{ € HT}) \times 20\%$;

Qu'après déduction des acomptes perçus de 100.000 € HT, la société HB CONCEPT + est fondée en sa demande en paiement de la somme de 100.532 € HT au titre de la facture no01/11/2007 ;

Considérant que la facture no 05/07/2007 d'un montant de 15.000 € HT correspond à des prestations complémentaires que la société HB CONCEPT + a exécutées à la demande de la SCI VILLENEUVE SAINT GEORGES RIVE GAUCHE aux droits de laquelle vient à présent la SNC VILLENEUVE SAINT GEORGES RIVE GAUCHE ;

Que ces prestations complémentaires portaient sur le dépôt de 3 nouveaux permis de construire modificatifs et sur un nouveau dépôt de permis de lotir modificatif pour les lots 3 à 7; que la réalisation de l'ensemble des prestations dont la société HB CONCEPT + réclame paiement résulte des pièces produites et n'a d'ailleurs jamais été contestée par l'intimée ;

Que pour s'opposer à la demande, la SNC VILLENEUVE SAINT GEORGES RIVE GAUCHE prétend que lesdites prestations ont été exécutées sans instructions ;

Que cependant, pour démontrer qu'elle a réalisé ces prestations complémentaires à la demande du maître d'ouvrage, la société HB CONCEPT + fait valoir, justificatifs à l'appui :

- que sa proposition d'honoraires préalablement soumise au maître d'ouvrage le 16 juillet 2007 suite à la demande de travaux complémentaires a été expressément acceptée le 18 juillet 2007 par fax portant la mention manuscrite "bon pour paiement le 18 juillet 2007" ;

- que dans son fax du 23 juillet 2007, l'intimée a écrit :

" Nous avons bien reçu votre facture datée du 16 07 07.

Afin de simplifier son règlement, nous vous serions reconnaissants de l'établir, ainsi que les suivants, au nom de la SCI Villeneuve-Saint-Georges, % Financière Rive Gauche Groupe Fadesa, à la même adresse... " ;

- que par courrier du 26 septembre 2007, la société FINANCIERE RIVE GAUCHE FADESA a demandé à la société HB CONCEPT + de ne pas procéder au dépôt du permis modificatif, ce qui démontre qu'elle lui avait bien commandé ces travaux supplémentaires ;

Qu'il ressort effectivement de tous ces documents que la société HB CONCEPT + a établi sa facture no 05/07/2007 du 24 juillet 2007 en considération des instructions de l'intimée et qu'elle a effectivement exécuté les prestations complémentaires dont elle demande le paiement ;

Considérant qu'en conséquence, au titre des prestations réalisées, la SNC VILLENEUVE SAINT GEORGES RIVE GAUCHE est condamnée à payer à la société HB CONCEPT + la somme de 115.532 € HT calculée de la manière suivante :

Note d'honoraire no 05/07/2007 : 15 000 € HT

Note d'honoraire no 01/11/2007 : + 200.532 € HT

TOTAL = 215.532 € HT

Acomptes payés : - 100 000 € HT

SOLDE restant dû = 115.532 € HT ;

Considérant que l'article 5 § 2 du contrat d'architecte dispose que " Les règlements seront effectués dans le délai d'un mois suivant la présentation de la facture : le défaut de règlement dans le délai ainsi fixé fait courir de plein droit, sans autre formalité, des intérêts moratoires calculés depuis l'expiration du délai jusqu'au jour du paiement, à un taux supérieur d'un point au taux d'escompte de la Banque de France" ;

Considérant qu'en application de cette clause contractuelle, il convient de majorer le montant de la condamnation en principal des intérêts au taux contractuel à compter de la demande officielle de la société HB CONCEPT + formée par lettre mentionnée comme recommandée avec AR du 8 janvier 2008 et ce jusqu'au jour du paiement ;

- Sur la demande de dommages et intérêts pour rupture abusive du contrat formée par la société HB CONCEPT + :

Considérant que la société HB CONCEPT + demande la condamnation de la SNC VILLENEUVE SAINT GEORGES RIVE GAUCHE à lui payer la somme de 941 086,90 € en réparation de son préjudice subi du fait de la violation par la SCI VILLENEUVE SAINT GEORGES RIVE GAUCHE de ses obligations contractuelles ;

Considérant que certes, la SCI VILLENEUVE SAINT GEORGES RIVE GAUCHE aux droits de laquelle vient à présent la SNC du même nom ne pouvait pas réaliser l'opération immobilière à défaut d'avoir pu acquérir le terrain ;

Que cependant, le contrat d'architecte a pu laisser croire à l'architecte que l'acquisition ne présentait aucune difficulté puisqu'il énonçait en son article premier que le maître d'ouvrage disposait du terrain sur lequel devait se réaliser la construction ; qu'en s'abstenant d'envisager l'échec du projet d'acquisition de ce terrain et ses conséquences, le maître d'ouvrage a induit l'architecte en erreur et l'a poussé à s'investir totalement dans ce projet d'envergure ; qu'il convient de rappeler qu'il s'agissait de réaliser une résidence service pour seniors de 269 logements ce qui représentait un investissement intellectuel et la mise en oeuvre de moyens humains et logistiques très importants afin de mener à bien un tel projet ; que cet investissement et ces moyens devaient nécessairement être mis en place dès le stade des études préparatoires ; que dans ces conditions, la rupture du contrat a causé un préjudice spécifique réel à la société HB CONCEPT + qu'il convient de chiffrer à 10% du solde lui restant dû ;

Que dans ces conditions, il convient de condamner en outre la SNC VILLENEUVE SAINT GEORGES RIVE GAUCHE à payer à la société HB CONCEPT + une indemnité complémentaire de 10% du solde lui restant dû, soit la somme de 11 553,20 € à titre de dommages et intérêts ;

- Sur les autres demandes :

Considérant que dans les conditions d'application de l'article 1343-2 du code civil dans sa rédaction postérieure au 1er octobre 2016, date d'entrée en vigueur de l'ordonnance no2016-131 du 10 février 2016 , anciennement article 1154 du code civil, les intérêts échus dus pour au moins une année entière seront capitalisés ;

Considérant que l'équité commande de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile en allouant à la société HB CONCEPT + la somme globale de 6.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile au titre des procédures de première instance et d'appel ;

Considérant qu'il sera statué sur les dépens dans les termes du dispositif ;

PAR CES MOTIFS

- Reçoit la Z... & H... A..., prise en la personne de Maître Philippe F... en sa qualité de liquidateur judiciaire de la société HB CONCEPT + en son intervention volontaire à la présente instance ;

- Prononce la mise hors de cause de la Z... & H... A... prise en la personne de H... A..., en son ancienne qualité de Commissaire à l'exécution du plan de la société HB CONCEPT + ;

- Infirme le jugement entrepris ;

- Statuant à nouveau et y ajoutant,

- Condamne la SNC VILLENEUVE SAINT GEORGES RIVE GAUCHE (anciennement SCI VILLENEUVE SAINT GEORGES RIVE GAUCHE) à payer à la société HB CONCEPT+ au titre du solde de ses honoraires les sommes de :

- 115.532 € HT en principal augmentée des intérêts au taux contractuel supérieur d'un point au taux d'escompte de la Banque de France à compter du 8 janvier 2008 jusqu'au jour du paiement ;

- de 11 553,20 € à titre de dommages et intérêts, avec intérêts au taux légal à compter de la date du présent arrêt ;

- Dit que pour l'ensemble des condamnations prononcées, les intérêts échus des capitaux dus pour au moins une année entière seront eux mêmes capitalisés et porteurs d'intérêts dans les conditions prévues par l'article 1343-2 du code civil ;

- Condamne la SNC VILLENEUVE SAINT GEORGES RIVE GAUCHE (anciennement dénommée SCI VILLENEUVE SAINT GEORGES RIVE GAUCHE) à payer à la société HB CONCEPT+ la somme globale de 6.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile au titre des procédures de première instance et d'appel ;

- Condamne la SNC VILLENEUVE SAINT GEORGES RIVE GAUCHE (anciennement dénommée SCI VILLENEUVE SAINT GEORGES RIVE GAUCHE) aux entiers dépens de première instance et d'appel, en ce compris les frais d'expertise ;

- Autorise le recouvrement des dépens par les avocats de la cause dans les conditions prévues par l'article 699 du code de procédure civile.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT