

**Grosse + copie**

**délivrées le**

**à**

**COUR D'APPEL DE MONTPELLIER**

1° Chambre Section B

**ARRET DU 01 JUILLET 2015**

Numéro d'inscription au répertoire général : **13/05554**

Décision déferée à la Cour : *Jugement du 24 JUIN 2013*

*TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE MONTPELLIER*

*N° RG 08/05057*

**APPELANT :**

**Monsieur Jean-Paul MEYRAN**

de nationalité Française

30 rue de l'Aiguillerie

34000 MONTPELLIER

représenté par Me Emilie PINOLI de la SELAS FIDAL, avocat au barreau de MONTPELLIER, avocat postulant, et assisté de Me PINOLI, substituant Me Sabine SUSPLUGLAS de la SELAS FIDAL avocat au barreau de MONTPELLIER, avocat plaidant

**INTIMEE :**

**SCI HP INVESTISSEMENTS inscrite au RCS de Montpellier sous le n° 479 922 171, prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié es qualité au siège social.**

Hotel de la Plage - Allée du Levant - Avenue du Maréchal Lec

lerc

34280 LA GANDE MOTTE

représentée par Me Christel DAUDE de la SCP COSTE, BERGER, DAUDE, VALLET, avocat au barreau de MONTPELLIER, avocat postulant et assistée de Me VALLET, de la SCP COSTE, BERGER, DAUDE, VALLET, avocat au barreau de MONTPELLIER, avocat plaidant,

ORDONNANCE DE CLOTURE DU 07 Avril 2015

## **COMPOSITION DE LA COUR :**

En application des dispositions des articles 786 et 907 du Code de Procédure civile, l'affaire a été débattue le **28 AVRIL 2015**, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Monsieur Mathieu MAURI, Conseiller faisant fonction de Président de chambre, chargé du rapport, et de Madame Françoise VIER, Conseiller

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

**Monsieur Mathieu MAURI, Conseiller faisant fonction de Président de Chambre**

**Madame Chantal RODIER, Conseiller**

**Madame Françoise VIER, Conseiller**

**Greffier**, lors des débats : Madame Myriam RUBINI

L'affaire mise en délibéré au 27 mai 2015 a été prorogée au 03, 10, 17 juin, 01 juillet 2015.

### **ARRET :**

- contradictoire.

- prononcé 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 **M. Mathieu MAURI, Conseiller faisant fonction de Président de Chambre**, et par **Mme Mireille RANC, Greffier** auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

## **FAITS, PROCÉDURE ET PRÉTENTIONS DES PARTIES**

En 2004, Monsieur Jean-Paul Meyran, architecte DPLG à La Grande Motte et à Montpellier, était contacté par le gérant de la SCI HP Investissements, pour un projet de construction d'un immeuble de logements de grand standing avec la réhabilitation de l'Hôtel de la Plage préexistant, situé allée du Levant à La Grande Motte, en première ligne face à la mer.

Après un premier rendez-vous de travail entre les parties le 6 juillet 2004, l'architecte commençait ses travaux d'esquisses, contactait le cabinet Pagès, géomètres- experts, topographes et urbanistes, aux

fins de procéder aux opérations de topographie et de bornage des lieux, puis prenait l'attache de divers corps de métiers.

Le 28 février 2005, Monsieur Meyran adressait à la SCI HP Investissements une première note d'honoraires, au titre d'un acompte sur esquisses et avant-projet sommaire, pour un montant de 35 000 € TTC.

> Cette somme était intégralement réglée en avril 2005 par le maître de l'ouvrage.

Le 11 mars 2005 une étude géotechnique de faisabilité était réalisée par le bureau d'études EGSA BTP.

Le 18 juillet 2005, Monsieur Meyran adressait à la SCI HP Investissements un projet de contrat d'architecte aux termes duquel cette société lui confiait ledit projet de construction et réhabilitation pour un budget de 4 834 000 € hors taxes, soit 5 580 464 € TTC.

Ce projet de contrat prévoyait que les honoraires de l'architecte seraient calculés sur un pourcentage de 11 % du budget du chantier, correspondant à la somme de 531 740 € hors-taxes, soit 635 961,04 € TTC.

Sans attendre le retour du contrat signé, Monsieur Meyran poursuivait le travail sur le projet en réalisant les études nécessaires.

Le 19 juillet 2005, il adressait à la SCI HP Investissements une seconde note d'honoraires correspondant aux travaux réalisés au titre des esquisses et avant-projet sommaire pour un montant de 76 004, 11 € TTC, déduction faite de la compte précédemment versé.

> Cette note d'honoraires était partiellement réglée à hauteur de 40 000 € le 28 juillet 2005.

Le 28 juillet 2005 Monsieur Meyran déposait la demande de permis de construire pour laquelle il était délivré un récépissé de dépôt le 2 août 2005. Le permis de construire était accordé le 2 novembre 2005.

Le 7 novembre 2005, il faisait parvenir au maître de l'ouvrage une troisième note d'honoraires au titre des esquisses, avant-projet sommaire, avant-projet définitif et dossier de permis de construire pour 128 507,53 euros TTC, déduction faite des acomptes précédemment versés.

> Il était réglé le 18 novembre 2005 un versement partiel de 30 000 € à la suite de cette 3ème note d'honoraires.

Le 30 décembre 2005, Monsieur Meyran adressait à la SCI HP Investissements un récapitulatif des honoraires dus et reçus au 18 novembre 2005, faisant apparaître un solde dû en sa faveur de 82 364,16 euros hors-taxes, soit 98 507,53 euros TTC.

Un syndicat de copropriétaires a exercé un recours ouvert aux tiers devant le tribunal administratif de Montpellier aux fins d'annulation du permis de construire.

Après des tentatives infructueuses pour obtenir le règlement amiable de ses notes d'honoraires, Monsieur Meyran a vainement mis en demeure la SCI HP Investissements, par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 30 juillet 2007 de lui régler sous quinzaine la somme de 98 507,53 euros TTC, avec intérêts à compter de sa date.

Faute d'obtenir le règlement escompté, Monsieur Meyran a fait opposition entre les mains de maître Sekinger, notaire associés au sein de la SCP Sekinger- Romagne à Clarensac (30) au versement de fonds pouvant résulter de la vente de biens immobiliers appartenant à la SCI HP Investissements en garantie de sa créance à l'encontre de cette dernière.

Par ordonnance de référé en date du 8 juillet 2008, le président du tribunal de grande instance de Montpellier a ordonné la mainlevée de l'opposition pratiquée le 2 août 2007 entre les mains du notaire et a jugé que la demande reconventionnelle de Monsieur Meyran échappait à la compétence du juge des référés.

Par ordonnance du juge de l'exécution du tribunal de grande instance de Montpellier en date du 25 juillet 2008, Monsieur Meyran était autorisé à procéder à une saisie conservatoire de créances entre les mains du même notaire à hauteur de 100 000 €.

Selon procès-verbal du 31 juillet 2008 de l'huissier instrumentaire, le notaire est resté faisant face à sa réquisition. Par ailleurs, la SCI HP Investissements s'est abstenue de préciser si elle était toujours propriétaire du bien immobilier.

Par acte d'huissier en date du 29 août 2008, Monsieur Meyran a fait délivrer assignation à la SCI HP Investissements devant le tribunal de grande instance de Montpellier, aux fins d'obtenir sa condamnation à lui payer :

- la somme de 98 707,53 euros TTC au titre du solde des trois notes d'honoraires de 2005, avec intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 30 juillet 2007,
- celle de 1 276,14 euros TTC au titre de la note d'honoraires du 20 janvier 2006,
- celle de 10 000 € à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive et injustifiée,
- celle de 5 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Faisant suite à la requête de Monsieur Meyran en date du 8 octobre 2009, le juge de la mise en état a, par ordonnance en date du 12 novembre 2009, considéré que les éléments du dossier permettaient d'estimer que Monsieur Meyran avait accompli une véritable mission d'architecte confirmée par l'obtention d'un permis de construire et que l'absence d'approbation expresse du contrat d'architecte et de la proposition d'honoraires par la SCI HP investissements rendait nécessaire l'instauration d'une mesure d'expertise aux fins d'évaluer les prestations réalisées par Monsieur Meyran.

Monsieur Gilles Alteirac, expert désigné par cette ordonnance, a déposé son rapport le 23 septembre 2010.

**Par jugement contradictoire en date du 24 juin 2013, le tribunal de grande instance de Montpellier a :**

Débouté Monsieur Meyran de tous ses chefs de demande,

L'a condamné à payer reconventionnellement à la SCI HP Investissements la somme de 5 000 € à titre de dommages et intérêts et celle de 3 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile et à supporter les entiers dépens,

Débouté la SCI HP Investissements du surplus de ses demandes reconventionnelles.

\*\*\*\*\*

**APPEL**

Monsieur Jean-Paul Meyran a relevé appel de ce jugement par déclaration en date du 12 juillet 2013.

L'affaire a été déchambrée le 30 juillet 2013.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 7 avril 2015.

\*\*\*\*\*

***Vu les dernières conclusions de Monsieur Jean-Paul Meyran en date du 17 octobre 2013, auxquelles il est expressément référé pour plus ample et complet exposé des motifs et du dispositif, et demandant à la cour, au visa des articles 1134 et suivants et 1355 du code civil et des articles 232 et suivants du code de procédure civile et des pièces du dossier, de :***

***Réformer le jugement en toutes ses dispositions et,***

***A titre principal,***

Juger que :

- la SCI HP Investissements a accepté ses conditions d'intervention, notamment financières,

- en ne contestant pas ses factures à leur réception puis en les réglant partiellement, elle a fait l'aveu judiciaire de son accord sur le montant et des modalités de règlement des honoraires dus,

- lui-même n'a commis aucune faute dans l'exécution de ses obligations contractuelles à l'égard de la SCI HP Investissements,

Rejeter les conclusions expertales de Monsieur Gilles Alteirac,

*En conséquence,*

Condamner la SCI HP Investissements à lui payer :

- la somme de 98 707,53 euros TTC au titre du solde des trois notes d'honoraires de 2005, avec intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 30 juillet 2007,

- celle de 1 276,14 euros TTC au titre de la note d'honoraires du 20 janvier 2006,

- celle de 20 000 € à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive et injustifiée,

- celle de 6 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux dépens en ce compris les frais d'expertise judiciaire,

***Subsidiairement,***

Homologuer le rapport d'expertise de Monsieur Gilles Alteirac du 23 septembre 2010,

Considérer que les honoraires lui restant dus par la SCI HP Investissements s'élèvent à la somme de 45 727,50 euros, au titre du solde de ses honoraires avec intérêts au taux

légal à compter de la mise en demeure du 30 juillet 2007,

Ordonner la capitalisation des intérêts,

En tout état de cause,

Rejeter toutes les demandes, fins et conclusions de la SCI HP Investissements,

Condamner celle-ci à lui payer :

- la somme de 20 000 € à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive et injustifiée,

- celle de 6 000 € en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

ainsi qu'aux entiers dépens, y compris l'intégralité des frais inhérents à la mesure d'instruction.

\*\*\*\*\*

*Vu les dernières conclusions de la SCI HP Investissements en date du 22 novembre 2013, auxquelles il est expressément référé pour plus ample et complet exposé des motifs et du dispositif, et demandant à la cour, au visa de l'article L 111 ' I du code de la consommation et de l'article 11 du code de déontologie des architectes, de :*

*A titre principal,*

Confirmer le jugement rendu par le tribunal de grande instance de Montpellier le 24 juin 2013, sauf à fixer les dommages et intérêts à la somme de 10 000 €,

*A titre subsidiaire,*

Juger que seul le chiffrage proposé par Kaufman et Broad est susceptible d'être retenu et par conséquent fixer des honoraires de Monsieur Meyran à la somme de 104 278,59 euros TTC,

Constatant le règlement effectué d'une somme de 105 000 €, le débouter de l'ensemble de ses demandes,

*En toute hypothèse et y ajoutant,*

Constatant la faute commise par Monsieur Meyran dans le dépôt du dossier de permis de construire, le condamner à lui payer une somme de 10 000 € de dommages-intérêts,

Débouter Monsieur Meyran de l'ensemble de ses demandes et notamment au titre de des dommages-intérêts, frais irrépétibles et dépens,

Condamner Monsieur Meyran à lui payer une somme de 5 000 € en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens.

\*\*\*\*\*

**SUR CE**

***Sur l'existence d'une mission d'architecte et sur l'absence d'accord des parties sur le montant des honoraires :***

Il est constant que le projet de contrat d'architecte n'a jamais été signé par la SCI HP Investissements. Cependant, il n'est pas contesté qu'une mission d'architecte a été confiée à Monsieur Meyran. Dès lors, l'existence d'une convention est établie, nonobstant l'absence de signature du contrat d'architecte.

La mission réalisée justifie le paiement d'honoraires. Le promoteur qui a abandonné la réalisation du projet pour des motifs qui lui sont personnels reste redevable dans leur principe des honoraires rémunérant le travail accompli par l'architecte.

Pour contester le montant des honoraires réclamés par Monsieur Meyran, la SCI HP Investissements peut certes valablement se prévaloir de l'absence de sa propre signature au projet de contrat d'architecte qui lui a été adressé et qu'elle n'a pas régularisé.

En revanche, le courrier simple du 28 juillet 2005 du maître de l'ouvrage est insuffisant à prouver qu'il aurait dès l'origine contesté le montant des honoraires tels que résultant du contrat proposé.

La cour ne peut, en effet, que constater l'absence de force probante de cette pièce contestée par Monsieur Meyran qui prétend ne pas l'avoir reçue.

C'est donc à tort que le premier juge s'est fondé sur cette pièce dépourvue de force probante pour en définitive débouter Monsieur Meyran de l'intégralité de ses demandes et faire droit aux demandes reconventionnelles à son encontre.

Le jugement sera en conséquence infirmé en toutes ses dispositions.

Toutefois, contrairement à ce que prétend l'appelant, le règlement partiel des notes d'honoraires ne peut s'analyser comme un « aveu judiciaire » qui permettrait de considérer que le projet de contrat ferait dans son ensemble la loi des parties, y compris sur le prix.

En effet, dès lors qu'ils ne sont que partiels, ces règlements sont inopérants à démontrer un accord tacite pour le mode de calcul des honoraires tels que relevant des termes du contrat soumis, et donc sur le prix proposé. Ils établissent seulement l'existence de la convention de louage d'ouvrage.

Ainsi que l'avait justement apprécié le juge de la mise en état dans son ordonnance d'expertise, au regard de la mission effectuée et de l'absence d'accord des parties sur le montant des honoraires, l'architecte est bien fondé à en demander la fixation judiciaire sur la base d'une expertise.

Il s'évince notamment de la page sur site internet « architectes.org », produite en pièce 45 par l'appelant, que :

*- la rémunération de l'architecte dépend essentiellement de trois facteurs :*

*\* le coût de l'opération*

*\* sa complexité*

*\* l'étendue et la difficulté de la mission confiée.*

*- il est impossible de connaître le coût exact de la construction, tant que les entreprises consultées n'ont pas présenté leurs devis.*

*- les honoraires peuvent être calculés selon trois modes principaux :*

*\* la rémunération au forfait : cette formule ne peut s'appliquer que lorsque la mission et le projet de construction sont parfaitement connus à l'avance ; le montant du forfait est alors défini avant que la mission ne débute. Lorsque la surface de construction est inférieure à 170 m<sup>2</sup>, la rémunération au forfait est habituellement utilisée.*

*\* la rémunération au pourcentage du coût des travaux : elle s'applique de préférence lorsque la mission est bien définie à l'avance, mais que le projet de construction ne l'est pas. C'est la solution la plus souvent retenue pour une mission complète.*

*\* La rémunération à la vacation horaire : elle s'applique à des missions courtes et bien définies, comme une consultation, une mission de conseil ou d'expertise.*

En l'espèce, il est bien évident - au regard de l'ampleur du projet et des modifications demandées par le maître de l'ouvrage relativement au projet initial - que c'est la rémunération au pourcentage du coût des travaux qui pouvait seule être retenue.

Cette méthode de calcul de la rémunération d'un pourcentage appliqué au budget de l'ouvrage à réaliser est d'ailleurs celle retenue par l'expert.

Elle n'est pas contestée en elle-même, puisque l'intimée s'en prévaut au travers de l'avis technique qu'elle a demandé parallèlement à Kaufman et Broad et qu'elle a soumis au débat contradictoire dans le cadre des opérations d'expertise.

Dès lors, le montant des honoraires ne pouvait être estimé qu'une fois connu le montant prévisionnel du chantier, et donc après la réalisation des divers devis.

Il est constant que la mission d'architecte s'est déroulée en deux temps : les esquisses et l'avant-projet ; puis le dépôt du permis de construire et le projet définitif. Or, le projet de contrat a bien été adressé avant la deuxième phase, de sorte qu'il n'existe aucun manquement de l'architecte à son obligation d'information et de conseil.

Ainsi que l'analyse justement l'expert en page 17 de son rapport définitif, les parties sont en réalité co-responsables de la situation de désaccord qu'elles ont générée :

*- l'architecte est responsable du désaccord pour avoir effectué une mission partielle conséquente sans contrat signé ;*

*- le promoteur est responsable du désaccord pour avoir effectué des paiements partiels sans accord sur la chose et sur le prix.*

**Sur le montant des honoraires :**

Appliquant la méthode précitée du pourcentage sur le budget de l'ouvrage à réaliser, il y a lieu d'examiner les quatre éléments que sont :

- le montant du projet d'ouvrage



- le pourcentage à appliquer déterminée par l'étendue et la difficulté de la mission confiée
- le coefficient de complexité
- la part de la mission effectuée au regard d'une mission complète

\* Pour retenir **le montant du projet à réaliser**, devant servir de base au calcul des honoraires de l'architecte, l'expert a fait une moyenne entre les positions contraires des parties, exprimées l'une par l'estimation de l'architecte dans le projet de contrat et l'autre par celle de l'avis technique de l'étude Kaufman et Broad ;

En l'absence d'autres éléments de comparaison, et au regard des devis et plans fournis, il ne saurait être fait grief à l'expert d'avoir retenu cette moyenne en relevant que les parties auraient abouti à ce montant par l'effet de la négociation.

\* Pour proposer **le pourcentage à appliquer au montant des travaux**, l'expert relève en page 14 de son rapport que le taux d'honoraires de 11 % du coût des travaux est élevé en comparaison des prix couramment pratiqués sur le marché local du Languedoc-Roussillon.

Il s'est également référé au barème relatif aux marchés publics et y a appliqué l'actualisation requise. En effet, dans le guide de 2008, il est bien précisé que ce tableau de référence de 1994 doit être actualisé *pour tenir compte de l'inflation et de la complexification des missions de maîtrise d'oeuvre*.

Quand bien même aucun barème n'est en lui-même applicable aux marchés privés dans lesquelles les honoraires de l'architecte sont libres, rien n'interdit dans le cadre d'une expertise, ayant pour objectif d'évaluer le montant des honoraires de l'architecte au regard des prestations réalisées, d'utiliser à titre indicatif cet élément de comparaison, pour rechercher ce que peut être le juste prix des honoraires dus.

En effet, l'étendue et la difficulté d'un projet, notamment au regard de son ampleur, ne sont pas en elles-mêmes plus importantes dans un marché privé que dans un marché public.

Le pourcentage de 9,34 % obtenu est en outre assez médiant entre les positions opposées des parties, de 11 % revendiqué par l'appelant et 7,5 % proposé par l'intimé, de sorte que là encore la négociation leur aurait fait aboutir à un résultat très proche. L'appelant, s'il a critiqué le rapport d'expertise à titre principal, s'en prévaut d'ailleurs subsidiairement en demandant de l'entériner.

\* Le **coefficient de complexité** évalué à 1 par l'expert n'est pas contredit, alors que les ouvrages répertoriés sous le titre *hôtellerie et hébergement* sont affectés d'un coefficient de complexité évalué entre 0,8 et 1,25 dans le *guide 2008 à l'intention des maîtres d'ouvrage publics* produit par l'appelant lui-même. L'expert note d'ailleurs que Monsieur Meyran justifie les montants qu'il réclame par l'estimation établie à sa demande par Monsieur Secondé, économiste de la construction *et par l'application d'un taux de complexité supérieur à 1*.

Dans les *conditions générales du contrat d'architecte pour travaux neufs* tel qu'éditées par l'Ordre des architectes et produites en pièce 33 par l'appelant, la rémunération au pourcentage prévoit au point G 5.1.2 qu'en cas d'accroissement de la complexité de la mission, le pourcentage fait l'objet d'une renégociation. En l'espèce, l'appelant ne

justifie d'aucune renégociation à raison de l'accroissement de la complexité de la mission mais revendique au contraire le coefficient 1 retenu par l'expert.

L'expert ajoute que le critère de rénovation - intervention sur existant ne justifie pas l'application d'une note de complexité supérieure à 1.

\* En l'espèce, le promoteur a abandonné le projet initial et, de façon non contestée, **le travail accompli par l'architecte (esquisses et avant projet) correspond à 32 %** de ce qu'il aurait effectué s'il avait eu une mission complète.

**En définitive, le calcul de l'expert en page 18 de son rapport sera entériné selon les montants suivants :**

- montant du marché : 4 104 720 € HT
- pourcentage des honoraires : 9,34 %
- coefficient de complexité : 1
- part de mission réalisée : 32 % d'une mission complète.

$4\ 104\ 720\ \text{€ HT} \times 9,34\ \% \times 1 \times 32\ \% = 122\ 681,86\ \text{€ HT}$

soit 146 727,50 TTC.

Il y a lieu de déduire du montant de la condamnation en paiement le montant des honoraires réglés par acomptes pour un montant de 105 000 €.

La demande au titre de la note d'honoraire de 1 276,14 euros TTC du 20 janvier 2006, écartée par l'expert comme ne correspondant pas à la mission confiée, sera en voie de rejet.

L'intimée reste débitrice du solde des honoraires pour un montant de **41 727,50 € TTC** qui produira intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 30 juillet 2007.

Il sera fait droit à la demande de l'appelant d'ordonner la capitalisation des intérêts dus pour une année entière.

**Sur les demandes réciproques de dommages et intérêts :**

**S'agissant de la demande de dommages et intérêts formée reconventionnellement par l'intimée, aucune faute de l'architecte n'est démontrée relativement au dépôt de la demande du permis de construire.**

En effet, cette demande a été déposée sans tarder par l'architecte et il y a été répondu favorablement rapidement, de sorte qu'aucun élément intrinsèque ne prêtait à discussion.

L'expert a indiqué de façon neutre :

**- La cour administrative d'appel de Marseille a décidé d'annuler ce permis de conduire par arrêt en date du 21 mai 2010 au motif qu'il s'agissait d'un permis de construire une extension à une construction existante qui elle-même a fait l'objet d'une annulation du permis de construire confirmée par un arrêt du conseil d'État**

*le 13 octobre 1995.*

*- L'annulation du permis de construire est un élément nouveau dont l'analyse ne fait pas partie de notre mission. En l'absence d'extension de notre mission sur ce point, nous ne l'examinerons pas. »*

*L'expert a néanmoins précisé en réponse aux dires en page 20 : nous n'avons relevé aucune faute professionnelle de Monsieur Meyran dans sa rédaction de la demande de permis de construire.*

Or, il s'évince de l'arrêt en date du 21 mai 2010 de la cour administrative d'appel de Marseille que le motif d'annulation du permis de construire est l'annulation en 1995 du permis de construire afférent à l'hôtel de la plage, soit la partie existante à rénover dans le projet.

Le promoteur qui est propriétaire des lieux avait une connaissance obligée de cette annulation antérieure tandis que l'architecte auquel il a fait appel n'avait au contraire aucune raison d'en avoir connaissance. On comprend mal comment un architecte prendrait le risque de travailler pour un projet de restauration d'un bâtiment existant s'il le savait promis à la démolition.

Manifestement, le promoteur a occulté à l'architecte l'existence d'un contentieux administratif antérieur.

En toute hypothèse, il échoue à démontrer une quelconque faute de l'architecte sur ce point.

Il s'évince du point G3.1 des *conditions générales du contrat d'architecte* précitées que *l'architecte analyse le programme, visite les lieux, prend connaissance des données techniques, juridiques et financières qui lui sont communiquées par le maître de l'ouvrage.*

Si une obligation d'information de l'architecte pèse sur le maître de l'ouvrage s'agissant des données juridiques pour les constructions neuves, elle s'impose a fortiori à lui s'agissant des mêmes données relatives à une rénovation d'un bâtiment existant.

Le maître de l'ouvrage est dès lors mal fondé à rechercher la responsabilité de l'architecte alors qu'il ne justifie pas avoir rempli son obligation d'information à son égard mais lui a au contraire manifestement occulté l'annulation du permis de construire prononcée en 1995.

La demande reconventionnelle de dommages et intérêts formée par l'intimée sera donc en voie de rejet et le jugement infirmé sur ce point.

Par ailleurs, en l'état de la responsabilité partagée entre les parties quant à leur situation de désaccord sur le montant des honoraires - telle qu'analysée plus haut - la demande de dommages et intérêts de l'appelant fondée sur une prétendue résistance abusive sera en voie de rejet.

***Sur les autres demandes :***

L'intimée qui succombe en définitive supportera les entiers dépens de première instance et d'appel et sera condamnée au paiement de la somme de 3 000 € en application des dispositions de l'article du code de procédure civile.

Toutes demandes plus amples ou contraires seront en voie de rejet.

**PAR CES MOTIFS**

*Vu les dispositions des articles 1134 et suivants et 1355 du code civil, des articles 232 et suivants du code de procédure civile,*

*Vu le rapport d'expertise,*

*Vu les pièces produites,*

**LA COUR, statuant contradictoirement, par mise à disposition au greffe de l'arrêt,**

**INFIRME** le jugement en toutes ses dispositions,

*Et statuant à nouveau,*

Condamne la SCI HP Investissements à payer à Monsieur Jean-Paul Meyran la somme de **41 727,50 € TTC** au titre du solde des honoraires, avec intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 30 juillet 2007,

Ordonne la capitalisation des intérêts dus pour au moins une année entière,

Déboute Monsieur Jean-Paul Meyran de ses demandes de :

- 1 276,14 euros TTC au titre de la note d'honoraires du 20 janvier 2006,
- 20 000 € à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive et injustifiée,

Déboute la SCI HP Investissements de ses demandes de dommages et intérêts et au titre de ses frais irrépétibles,

Condamne la SCI HP Investissements à payer à Monsieur Jean-Paul Meyran la somme de 3 000 € en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne la SCI HP Investissements aux entiers dépens, en ce compris l'intégralité des frais inhérents à la mesure d'expertise.

**LE GREFFIER LE PRESIDENT**

cr/mar