

## **Tribunal de première instance, 20 novembre 2008, B. et R. c/ S.C.S. Les terrasses du Port et SAMEGI**

---

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal de première instance
<i>Date</i>	20 novembre 2008
<i>IDBD</i>	7986
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Procédure civile ; Contrats spéciaux divers ; Architectes

---

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/2008/11-20-7986>

**LEGIMONACO**

[www.legimonaco.mc](http://www.legimonaco.mc)

## Abstract

### Procédure Civile

Exceptions dilatoires :

- Jonction ou disjonction de deux instances distinctes concernant la même affaire : article 271 Code de Procédure civile
- Demandes principales et en garantie en état d'être jugées, d'où jonction des instances.

### Contrats et obligations conventionnelles

- Contrats : entre le maître de l'ouvrage et les architectes entre le maître de l'ouvrage et le promoteur entre le promoteur et les architectes,
- Qualification ou requalification des contrats par le juge,
- Interprétation des clauses contractuelles par le juge art. 1011 Code civil (recherche de la Commune intention des parties),
- Honoraires dus aux architectes relativement au contrat souscrit à leur égard par le promoteur
- Condamnation sans solidarité du maître d'ouvrage et du promoteur au paiement des honoraires

### Résumé

La jonction des affaires inscrites sous le numéro 520 de l'année judiciaire 2004.2005 et sous le numéro 305 de l'année judiciaire 2006.2007, ne peut s'analyser, ni en une fin de non recevoir, ni en une exception de procédure, à défaut de texte de loi d'assimilation ;

Le Code de Procédure Civile évoque la notion de jonction ou de disjonction incidemment en son l'article 271 qui dispose qu'en matière de demandes originaire et de garantie, il est statué par le même jugement si elles sont en état, sauf à disjoindre dans l'hypothèse inverse ;

Par assignation en date du 19 décembre 2006, la SCI LES TERRASSES DU PORT a appelé en garantie la SAMEGI au titre de son engagement contenu au sein des conventions datées des 6 avril 2001 et du 22 juin 2001 ;

Il résulte du texte précité que la jonction ou la disjonction sont des mesures qui permettent de statuer en même temps et de manière cohérente sur des demandes formées de façon distincte mais qui concernent en définitive la même affaire, et que seul le retard éventuel découlant de la mise en état de la seconde affaire peut justifier qu'elles soient jugées séparément ;

Les demandes principales formées par les consorts B.-R. sont en état d'être jugées ;

Il est de surcroît de bonne justice que réunir l'appel en garantie à l'instance principale de laquelle elle découle ;

Cette jonction est d'autant plus opportune que s'est instaurée une controverse sur la nature juridique des relations entre les participants à l'opération de construction ;

Pour une bonne administration de la justice et dans le sens des dispositions de l'article susvisé, les procédures seront donc jointes ;

La demande principale en paiement des honoraires :

Un contrat est une convention par laquelle une ou plusieurs personnes s'obligent, envers une ou plusieurs autres, à donner, à faire ou à ne pas faire quelque chose (article 956 du Code civil) ;

Le juge est investi du pouvoir de qualification ou de requalification d'un acte juridique indépendant du nom que les parties lui ont donné ;

En l'espèce, la convention nommée « *contrat d'architecte maître d'ouvrage* » signée le 16 décembre 1999, qui a été conclue entre la SCI « LES TERRASSES DU PORT », et les deux architectes, a pour objet de confier à ces derniers une mission partielle de maîtrise d'œuvre qui s'étend de la remise des études préliminaires à l'obtention du récolement définitif, à l'exclusion de la direction de l'exécution des travaux ;

En vertu de l'article 1.1.2. de cette convention, la SCI « LES TERRASSES DU PORT », agissant en tant que maître de l'ouvrage, s'engage, sauf stipulation contraire expresse, pour la totalité de l'opération, avec faculté de substitution partielle ou totale au profit de toute personne physique ou morale, et promesse de porte fort ;

La SCI « LES TERRASSES DU PORT », agissant en cette même qualité de maître de l'ouvrage, a étendu la mission des architectes à la direction d'exécution aux termes d'un contrat signé le 15 février 2001 comportant une clause identique à celle précitée ;

Ces deux conventions emportent l'obligation pour le maître de l'ouvrage de payer des honoraires aux architectes sans autre précision sur la contribution à la dette dans l'hypothèse d'une reprise des engagements par un maître d'ouvrage substitué, se bornant simplement à fixer les modalités de règlement desdits honoraires, soit 90 % « *au fur et à mesure des travaux et proportionnellement à leur valeur* », puis 10 % « *à la remise des décomptes définitifs* » ;

La convention en date du 6 avril 2001, conclue entre la SAMEGI et les consorts B.-R., étend et complète la mission des architectes (analyse et intégration de la variante au projet établie par l'entreprise SMETRA du 17 janvier 2001, mise en

décoration des parties privatives et communes principales, élaboration et fourniture des plans du projet de commercialisation de règlement de copropriété) ;

Il en ressort en outre que les consorts B.-R., d'une part, ont souscrit leurs engagements en connaissance d'une convention conclue entre la SCI « LES TERRASSES DU PORT » et la SAMEGI, tel que rappelé au sein de l'article 2, qui comporte une référence expresse à un contrat de promotion immobilière, d'autre part, ont entendu faire peser sur la seule SCI « LES TERRASSES DU PORT » les conséquences, notamment financières, de l'exécution du contrat d'études du 16 décembre 1999 compte tenu « de la prise en charge par le promoteur de la reprise et de la suite du contrat de direction de travaux du 15 février 2001 » ;

L'article 3 de ce contrat en date du 6 avril 2001 prévoit expressément que la SAMEGI n'entend pas prendre à sa charge la partie déjà exécutée du contrat en date du 15 février 2001, soit les travaux du lot n° 1 dits « fondations profondes » ;

L'acte dénommé « contrat de promotion » en date du 22 juin 2001 contient la précision suivant laquelle le « promoteur », soit la SAMEGI, s'oblige envers le maître d'ouvrage, soit la SCI « LES TERRASSES DU PORT », à réaliser le programme de construction jusqu'à son achèvement dans tous ses aspects techniques, administratifs et juridiques, moyennant la souscription d'un cautionnement bancaire ;

L'étendue des obligations de la SAMEGI est circonscrite aux opérations non encore achevées au jour de sa signature, de sorte que le « promoteur » est déchargé de toutes réclamations concernant la partie exécutée au titre des fondations profondes ;

La SAMEGI s'engage en outre à relever et garantir le maître d'ouvrage de toutes réclamations, contestations ou litiges éventuels pouvant émaner d'entreprises, de prestataires ou de tiers qui seraient dirigés à son encontre en sa qualité et qui seraient notamment susceptibles d'augmenter le coût des travaux de construction ;

Il s'agit ainsi pour les parties de concourir à la réalisation d'un projet commun présentant un intérêt pécuniaire pour chacune d'elles, ce qui est précisément la définition du mandat d'intérêt commun ;

L'article 989 du Code civil dispose que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ;

Le juge doit interpréter les clauses qui y figurent à l'effet de rechercher quelle a été la commune intention des parties (article 1011 du Code civil), en privilégiant une analyse de ces clauses les unes par les autres pour donner à chacune le sens qui résulte de l'acte entier, fût-il constitué de plusieurs instrumentums ;

Il ressort des énonciations de la clause 1.1.2. précitée que dans l'hypothèse de l'existence d'une volonté du maître de l'ouvrage de se faire substituer partiellement ou totalement par une personne physique ou morale, il s'ensuivrait pour lui l'obligation de se porter fort du respect de ses engagements initiaux ;

Il résulte du contrat en date du 6 avril 2001 que la SAMEGI et les architectes n'ont pas entendu circonscrire les obligations de la SCI « LES TERRASSES DU PORT » au seul contrat d'études du 16 décembre 1999 ;

Ainsi la SAMEGI, qui s'est engagée à garantir la SCI « LES TERRASSES DU PORT » dans le cadre de l'opération dans son ensemble, telle qu'énoncée au sein de la convention en date du 22 juin 2001, a de ce fait confirmé la permanence des obligations contractuelles du maître de l'ouvrage envers les architectes, sauf à vider de tout son sens la clause qui prévoit cette garantie ;

Peu importe la désignation juridique donnée par les consorts B.-R. et la dénomination inscrite au sein des conventions, dès lors qu'il est constant que l'objectif poursuivi est d'obtenir la condamnation conjointe des deux intervenants à l'acte de bâtir, au paiement de sommes composées d'une créance d'honoraires et dommages et intérêts pour manquements des parties à leurs obligations respectives ;

En état de cause, force est de rappeler qu'un maître de l'ouvrage délégué ne peut être condamné en lieu et place de maître de l'ouvrage dont il est le mandataire, sauf au tiers caractériser sa faute sur le fondement de la responsabilité délictuelle, fondement non soutenu en l'espèce ;

En revanche à l'instar du « promoteur » en droit français, la SAMEGI est appréhendée par les conventions successives à la fois en tant que mandataire du maître de l'ouvrage, le contrat de promotion n'étant qu'une variété du mandat classique, mais également en tant que débiteur d'une obligation propre vis-à-vis du prestataire, ce qui rejoint la notion de « locataire d'ouvrage » ;

Il en résulte que l'obligation contractuelle au paiement du solde des honoraires des architectes pèse à la fois sur la SCI « LES TERRASSES DU PORT » et sur la SAMEGI, quand bien même la contribution finale au paiement de cette dette seraient-elle distincte et pèserait intégralement sur l'une des parties, bénéficiaire en définitive de l'opération.

---

## TRIBUNAL DE PREMIÈRE INSTANCE

R.

JUGEMENT DU 20 NOVEMBRE 2008

I - En la cause n° 2005/000520 (assignation du 24 mars 2005) de :

Mme Suzanne, Hélène X, née le 22 février 1945 à GENEVE (Suisse), de nationalité monégasque, architecte, demeurant en cette qualité 2-4 quai Jean-Charles Rey à Monaco ;

M. Patrick, Pierre, Virgile Y, né le 7 novembre 1948 à Monaco, de nationalité monégasque, architecte, demeurant en cette qualité 2-4 quai Jean-Charles Rey à Monaco ;

DEMANDEURS, ayant élu domicile en l'étude de Maître Richard MULLOT, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaçant par Maître Alexis MANCILLA, avocat au barreau de Nice,

d'une part ;

Contre :

La Société Civile Immobilière LES TERRASSES DU PORT, dont le siège est sis à Monaco 20 avenue de Fontvieille, prise en la personne de son gérant en exercice, M. Maurice AUBRY, né le 25 janvier 1949 à Paris, de nationalité française, demeurant et domicilié en cette qualité 6, boulevard des Moulins à Monaco ;

DÉFENDERESSE, ayant élu domicile en l'étude de Maître Etienne LEANDRI, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaçant par ledit avocat-défenseur,

La société anonyme monégasque dénommée SOCIETE ANONYME MONEGASQUE D'ETUDES ET DE GESTION IMMOBILIERE, en abrégé « S. A. M. E. G. I. », dont le siège est sis à Monaco 27 boulevard d'Italie, prise en la personne de son administrateur délégué en exercice, domicilié et demeurant en cette qualité audit siège ;

DÉFENDERESSE, ayant primitivement élu domicile en l'étude de Maître Christine PASQUIER-CIULLA, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco, puis en celle de Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur en cette même Cour et plaçant par Maître Arnaud ZABALDANO, avocat en cette même Cour,

d'autre part ;

II - En la cause n° 2007/000305 (assignation du 19 décembre 2006) de :

La Société Civile Immobilière LES TERRASSES DU PORT, dont le siège social est sis à Monaco 20 avenue de Fontvieille, agissant sur poursuites et diligences de son gérant en exercice M. Maurice AUBRY, né le 25 janvier 1949 à Paris, de nationalité française, demeurant et domicilié en cette qualité 6, boulevard des Moulins à Monaco ;

DEMANDERESSE, ayant élu domicile en l'étude de Maître Etienne LEANDRI, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaçant par ledit avocat-défenseur,

d'une part ;

Contre :

1. La société anonyme monégasque dénommée SOCIETE ANONYME MONEGASQUE D'ETUDES ET DE GESTION IMMOBILIERE, en abrégé « S. A. M. E. G. I. », dont le siège social est sis à Monaco 27 boulevard d'Italie, prise en la personne de son administrateur délégué en exercice, domicilié et demeurant en cette qualité audit siège ;

DÉFENDERESSE, ayant primitivement élu domicile en l'étude de Maître Christine PASQUIER-CIULLA, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco, puis en celle de Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur en cette même Cour et plaçant par Maître Arnaud ZABALDANO, avocat en cette même Cour,

2. Mme Suzanne, Hélène X, née le 22 février 1945 à GENEVE (Suisse), de nationalité monégasque, architecte, demeurant en cette qualité 2-4 quai Jean-Charles Rey à Monaco ;

3. M. Patrick, Pierre, Virgile Y, né le 7 novembre 1948 à Monaco, de nationalité monégasque, architecte, demeurant en cette qualité 2-4 quai Jean-Charles Rey à Monaco ;

DÉFENDEURS, ayant élu domicile en l'étude de Maître Richard MULLOT, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaçant par Maître Alexis MANCILLA, avocat au barreau de Nice,

d'autre part ;

## **LE TRIBUNAL,**

*Après en avoir délibéré conformément à la loi ;*

Vu l'exploit d'assignation du ministère de Maître Marie-Thérèse ESCAUT-MARQUET, huissier, en date du 24 mars 2005, enregistré (n° 2005/000520) ;

Vu le jugement avant dire droit de ce Tribunal en date du 23 novembre 2006, ayant notamment autorisé la SCI LES TERRASSES DU PORT à appeler en garantie la SAM SAMEGI et renvoyé la cause et les parties à l'audience du 18 janvier 2007 ;

Vu l'exploit d'assignation du ministère de Maître Claire NOTARI, huissier, en date du 19 décembre 2006, enregistré (n° 2007/000305) ;

Vu les conclusions de Maître Christine PASQUIER-CIULLA, avocat-défenseur, au nom de la SAMEGI, en date des 23 mai 2007 et 8 novembre 2007 ;

Vu les conclusions de Maître Richard MULLOT, avocat-défenseur, au nom de Suzanne X et Patrick Y, en date des 21 novembre, 22 novembre 2007 et 6 mars 2008 ;

Vu les conclusions de Maître Etienne LEANDRI, avocat-défenseur, au nom de la SCI LES TERRASSES DU PORT, en date du 7 février 2008 ;

Où Maître Alexis MANCILLA, avocat au barreau de Nice, assisté de Maître Richard MULLOT, avocat-défenseur, pour Suzanne X et Patrick Y, en ses plaidoiries et conclusions ;

Oui Maître Etienne LEANDRI, avocat-défenseur, pour la SCI LES TERRASSES DU PORT, en ses plaidoiries et conclusions ;  
Oui Maître Arnaud ZABALDANO, avocat, assisté de Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur, pour la SAM SAMEGI, en ses plaidoiries et conclusions ;

Oui le ministère public ;

*Considérant les faits suivants :*

Dans le cadre de la réalisation d'un ensemble immobilier dénommé « LES TERRASSES DU PORT », à usage d'habitation, de parkings et de bureaux, situé à Monaco, avenue des Ligures, la SCI « LES TERRASSES DU PORT » a confié à S. B. et P. R., architectes, une mission de maîtrise d'œuvre au moyen de deux conventions successives signées les 16 décembre 1999 et 15 février 2001 ;

Le 6 avril 2001, aux termes d'une convention à laquelle ont pris part la Société Anonyme Monégasque « D'ÉTUDES ET DE GESTION IMMOBILIÈRE », en abrégé « SAMEGI », et les consorts B. R., la mission des architectes a été étendue et modifiée ;

Suivant acte dressé en l'Étude de Maître Henry Rey, notaire à Monaco, le 22 juin 2001, la SCI LES TERRASSES DU PORT a confié à la « SAMEGI » une mission dite de « *promotion immobilière* », ayant pour objet l'opération de construction dans son état d'avancement défini à sa date, moyennant l'octroi d'une garantie de « *bonne fin* » à son bénéficiaire ;

Les travaux de construction de l'ensemble immobilier ont été confiés à la SMETRA, société filiale de la « SAMEGI », en tant qu'entreprise générale, et la réception des travaux a été réalisée au contradictoire de ces deux entités le 15 juillet 2004 ;

Par acte d'huissier en date du 24 mars 2005, S. B. et P. R. ont fait assigner la SCI « LES TERRASSES DU PORT », prise en la personne de son gérant en exercice, M. A., domicilié à Monaco, et la SAM « SAMEGI », prise en la personne de son Administrateur Délégué, pour s'entendre :

– condamner solidairement à leur payer les sommes suivantes :

523 240,59 euros TTC augmentée des intérêts moratoires au taux d'escompte de la Banque de France plus 3 %, à compter du 21 juin 2004, au titre de la note d'honoraires n° 5 (solde à l'avancement des travaux),

332 461,23 euros TTC augmentée des intérêts moratoires au taux d'escompte de la Banque de France plus 3 %, à compter du 11 octobre 2004, au titre de la note d'honoraires n° 6 (réception des travaux),

509 774,62 euros TTC augmentée des intérêts moratoires au taux d'escompte de la Banque de France plus 3 %, à compter du 11 octobre 2004, au titre d'un mémoire de réclamation en date du 7 septembre 2004, correspondant aux prestations supplémentaires non prévisibles lors de la signature du contrat initial (retard de trois mois et demi par suite du non-respect des délais d'exécution et des plannings, « *multiplication des défauts de traitement des souhaits des acquéreurs concernant les modifications* », défaillance dans la mise au point des plans d'exécution et dans la coordination des soustraitants),

100 000 euros à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive et vexatoire,

– ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir en raison de la nature particulière de l'affaire,

– condamner solidairement les requises aux entiers dépens, distraits au profit de Maître Richard Mullet, avocat-défenseur, sous sa due affirmation ;

Ils soutiennent être en mesure d'attirer les deux intervenants à l'acte de bâtir en leurs qualités respectives prétendues de maître de l'ouvrage et de maître de l'ouvrage délégué, aux termes des conventions datées des 16 décembre 1999, 15 février 2001 et 6 avril 2001, plus spécialement en application de leur article 5.6 (exigibilité et intérêts moratoires), et avoir été indûment écartés de la maîtrise d'œuvre par la SMETRA, société liée économiquement à la SAMEGI, laquelle serait ainsi débitrice solidaire des honoraires en raison du mandat qui lui aurait été confié par le maître de l'ouvrage, sans nécessité de distinguer entre ce qui relèverait de son engagement aux termes du contrat conclu le 6 avril 2001 et ce qui affèrerait à sa seule qualité de maître de l'ouvrage délégué ;

Par anticipation, ils réfutent tout argument de nature à remettre en cause la qualité des prestations exécutées en se référant à deux courriers de la SAMEGI datés des 13 novembre 2001 et 10 septembre 2004 ;

Au moyen de conclusions déposées le 3 novembre 2005, la SAMEGI sollicite :

– le rejet des demandes des consorts B. R.,

– la condamnation des consorts B.-R. à lui payer la somme de 886 651,28 euros à titre de dommages et intérêts se décomposant comme suit :

143 520 euros, d'une part, pour les travaux de démolition et de reconstruction des trois loggias (implantation sur les plans non réglementaire modifiée tardivement par les architectes), d'autre part, pour les travaux de reprise de la structure, de l'étanchéité, du gros œuvre et des marches d'accès de la piscine (cotes erronées de nature à diminuer de 14 centimètres la hauteur minimale prévue : 71 centimètres au lieu de 85 centimètres),

377 876,20 euros au titre des frais fixes de chantier supplémentaires pour la SMETRA (15 % de frais en plus durant un mois et demi sur la base d'un montant de travaux de 37 914 069 euros HT) et des incidences financières sur la prolongation de l'activité de gestion de la SAMEGI (5 % du montant des travaux durant un mois et demi supplémentaire), du fait de la carence des architectes dans la direction des travaux (incompétence et changement du personnel chargé du suivi, non participation de Madame B. aux réunions de chantier à compter de septembre 2003, plans insuffisamment renseignés et fournis dans un format non prévu, mésentente avec le cabinet conseil, rétention d'informations), le tout à

l'origine d'un retard d'un mois et demi en tenant compte des prolongations contractuellement admises en raison d'intempéries (réception intervenue le 15 juillet 2004 au lieu du 31 mai 2004),

226 725,72 euros correspondant aux incidences financières des vérifications et corrections entraînées par les fautes « *de dessins et de principes reportés sur lesdits plans* » (plans durant la phase « *projet* », plans de détails des salles de bains et W.-C., mise à jour des plans en vue du récolement, modification des plans du 1er sous-sol, non correspondance de la numérotation des plages privées reportée sur les plans avec l'état descriptif de division),

78 529,36 euros pour les modifications apportées aux blocs tiroirs des cuisines non prévus par les plans (démontage des meubles et installation des blocs),

30 000 euros pour les préjudices matériel et moral engendrés par la nécessité de se défendre dans la présente procédure,

– à titre subsidiaire :

le rejet de la demande en paiement des intérêts moratoires sur les sommes réclamées au titre des notes d'honoraires n° 5 et 6 compte tenu de leur consignation entre les mains de la COMPAGNIE MONÉGASQUE DE BANQUE,

le rejet de la demande en paiement de leur mémoire (entente entre la SMETRA et la SAMEGI, son actionnaire principal, profitable, non mise à l'écart par suite d'une participation des maîtres d'œuvre à une réunion de chantier du 3 septembre 2004, présence du maître d'œuvre à la réception non obligatoire, pas de substitution à l'entreprise générale par suite de la carence des architectes dans le suivi du chantier, pas d'engagement verbal quant à un supplément de rémunération qui ne serait pas dû en tout état de cause au regard des manquements soulignés, erreur d'interprétation du contrat sur la durée du chantier et retard imputable aux architectes, incidences des modifications demandées par les acquéreurs déjà prises en compte dans le calcul des honoraires au sein de la note n° 6 en raison d'un marché estimé à 38 543 427,35 euros au lieu de 37 914 069,25 euros, surcharge de travail non justifiée et imputable à une entité distincte, la SMETRA),

la condamnation des consorts B.-R. à lui payer la somme de 886 651,28 euros à titre de dommages et intérêts,

après compensation entre la somme principale de 855 701,82 euros et celle de 886 651,28 euros, la condamnation des consorts B.-R. à lui payer la somme de 30 949,46 euros à titre de dommages et intérêts,

– à titre infiniment subsidiaire :

la désignation d'un expert judiciaire,

– en tout état de cause :

la condamnation des consorts B.-R. aux dépens distracts au bénéfice de Maître Christine Pasquier-Ciulla, avocat-défenseur, sous sa due affirmation ;

Elle fait valoir que les deux premières conventions conclues avec la SCI « LES TERRASSES DU PORT » auraient eu pour objet de confier aux architectes une mission de conception, d'étude et de direction des travaux, et que celle conclue le 6 avril 2001 avec elle-même, qu'elle qualifie de « *contrat de promotion immobilière* », aurait eu notamment pour objet :

– la reprise des stipulations du contrat en date du 15 février 2001,

– l'extension de la mission des architectes à l'analyse et l'intégration de la variante au projet de construction établie par la SMETRA, à laquelle étaient confiés les travaux de construction, à la décoration des parties privatives et communes principales, à l'élaboration et la fourniture des plans de projet de commercialisation et de règlement de copropriété,

– la précision de la mission de direction de l'exécution des travaux ;

Elle souligne que le courrier adressé le 13 novembre 2001, soit durant la phase d'étude, ne pourrait être exploité que comme l'expression de sa satisfaction quant aux prestations réalisées à cette date, ajoutant que sa lettre en date du 8 janvier 2003 traduirait au contraire son mécontentement quant au suivi du chantier et à la fourniture des plans de détails correspondants ;

Au moyen de conclusions déposées le 18 janvier 2006, la SCI LES TERRASSES DU PORT a sollicité du tribunal qu'il l'autorise, sur le fondement de l'article 267 du Code de procédure civile, à appeler en garantie la SAMEGI en tant que « *promoteur immobilier* » ayant repris à son compte l'opération, le tout sans préjudice de la condamnation de toute partie contestataire aux dépens, avec distraction au bénéfice de Maître Étienne Léandri, avocat-défenseur, sous sa due affirmation ;

Par des conclusions déposées le 23 février 2006, la SAMEGI a réitéré ses demandes, y ajoutant :

– une demande de donner acte de ce qu'elle ne sollicite pas sa mise hors de cause et de ce qu'elle entend répondre aux demandes infondées des architectes,

– une demande tendant ainsi au débouté de la SCI LES TERRASSES DU PORT quant à son appel en garantie ;

Aux termes de conclusions en réponse déposées le 5 avril 2006, les consorts B.-R. soulèvent l'irrecevabilité et en tous cas le caractère infondé des demandes de la SAMEGI, sollicitant l'entier bénéfice de leurs écritures précédentes, sauf à réduire à la somme de 495 409,42 euros TTC le montant des honoraires supplémentaires réclamés par suite :

– de la prise en compte d'une date de commencement des travaux au 1er mai 2001 (dépassement de 10 %, soit 3 mois et demi de retard sur 35 mois prévus :  $10 \% \times 80 \% \times 5 \% \times 38\,543\,427$  euros = 154 173,71 euros HT),

– du maintien des honoraires relatifs à l'engagement verbal (76 224,51 euros HT),

- de ce que l'assiette des honoraires doit être augmentée de 15 % en raison de la moyenne des plus values impliquées par les modifications demandées par les acquéreurs, ce qui entraîne un calcul d'honoraires sur la base de 629 358,50 euros HT  $\times 1,15$ , soit des honoraires en relation avec ces modifications de 73 823,71 euros HT en tenant compte d'un pourcentage révisé à 8,5 % (honoraires d'exécution) et d'un surcoût rajouté à hauteur de 20 % (629 358,50 euros HT  $\times 1,20 \times 8,5 \% \times 1,15 = 73 823,71$  euros HT) ;

Ils s'en rapportent sur la demande de la SCI LES TERRASSES DU PORT tendant à l'appel en garantie de la SAMEGI et ils sollicitent la condamnation de tous succombants aux entiers dépens avec distraction au bénéfice de Maître Richard Mullot, avocat-défenseur, sous sa due affirmation ;

Ils soutiennent que l'acte de dépôt du 22 juin 2001 dressé par Maître Henry Rey, Notaire à Monaco, ne leur serait pas opposable, et que le contrat ne pourrait être qualifié de contrat de « *promotion immobilière* » en ce que les pièces relatives à l'intervention de la SMETRA feraient référence à l'existence d'un maître de l'ouvrage délégué en la personne de la SAMEGI (CCAP, CCTP, courriers de la SMETRA), lequel serait dès lors tenu de payer les sommes réclamées eu égard à sa qualité de mandataire de la SCI « LES TERRASSES DU PORT » ;

Dans l'hypothèse de l'existence d'un contrat de promotion immobilière, ils se prévalent d'un engagement solidaire de la SCI LES TERRASSES DU PORT jusqu'à la cession de ses obligations initiales emportant garantie pour le tout (article 1529 du Code civil) ;

Ils font valoir que les défenderesses ne contesteront pas le principe de leurs demandes principales et que la contestation portant sur les intérêts moratoires ne saurait prospérer au regard d'une part, de l'inopposabilité du séquestre décidé en dehors de toute autorisation, d'autre part, de l'absence d'incidence de cette mesure sur l'exigibilité desdits intérêts ;

Ils soutiennent que la SAMEGI ne contesterait pas sérieusement l'engagement verbal dont ils se prévalent ;

Sur le fond des demandes reconventionnelles de la SAMEGI, ils répliquent que :

- la démolition des trois loggias, dont le coulage de la première était intervenu dès le 2 avril 2002, est intégralement imputable à la SAMEGI et à la SMETRA qui ont décidé, en concertation, de modifications sans autorisation administrative préalable et au mépris des conseils et mises en garde des maîtres d'œuvres, lesquels ont formalisé deux projets distincts de modifications le 18 avril 2002, à la requête de l'autorité administrative qui a ratifié celui non conforme aux travaux déjà exécutés,

- la plus-value alléguée et non justifiée quant à la construction de la piscine pour respecter la hauteur définie à l'origine et de conserve, provient en définitive d'une décision unilatérale de la SMETRA, lors de la réunion de chantier du 23 décembre 2003, sur la surélévation de la piscine de 40 centimètres avec suppression de la double dalle (option moins coûteuse au demeurant), contraire au permis de construire et aux plans établis, tel que rappelé par les maîtres d'œuvre dans un courrier en date du 4 mars 2004,

- la demande fondée sur les retards préjudiciables à la SMETRA ne peut être formulée par la SAMEGI en qualité de maître de l'ouvrage délégué, et ces retards ne leur sont pas imputables compte tenu de leur présence effective aux réunions de chantier, soit en personne (jusqu'à la centième pour Madame B.), soit par représentation, et compte tenu de leurs initiatives constantes tendant au respect des délais et à leur répercussion sur les entreprises fautives, soit essentiellement la SMETRA, dont le planning de recalage ne justifie pas un retard d'exécution du gros œuvre de trois mois, non réduit en raison d'intempéries faute de réunion des conditions prévues par l'article 5 du CCAP quant à la météorologie et à ses implications techniques,

- ne pesait sur eux aucune obligation de fourniture des plans d'exécution au regard des stipulations du CCAP, s'agissant en définitive du non-établissement des plans par la SMETRA et de sa carence pour l'obtention de l'approbation des architectes, outre de la non-fourniture desdits plans à CONSEIL PLUS (article 3.3.2 du CCAP) qui s'en est plaint,

- la conversion des fichiers transmis en PDF et non en « AUTOCAD 2000 » comme prévu au CCAP, révèle un déficit de performance de la SMETRA sur le plan informatique,

- la décoration ne relevait pas de leurs attributions,

- la mise à jour des plans n'a pas eu d'incidences justifiées sur la livraison de l'immeuble et ne leur sont pas imputables en raison de la nécessité d'y ajouter des modifications en cours de chantier décidées sans concertation par la SAMEGI,

- les erreurs ayant trait au premier sous-sol et au rez-de-dalle ont été rectifiées directement par le notaire sans modification des plans au regard de leur caractère véniel, lesquelles erreurs provenaient en tout état de cause d'une mauvaise interprétation de la SAMEGI,

- le surcoût quant à l'installation de tiroirs dans les cuisines n'est pas justifié et les maîtres d'œuvres n'avaient pas l'obligation de les faire apparaître au sein des plans généraux auxquels ils pouvaient se limiter (article 1.3 du CCTP lot 17) ;

Par jugement en date du 23 novembre 2006, le Tribunal de Première Instance a autorisé la SCI « LES TERRASSES DU PORT » à appeler en garantie la SAMEGI et a fixé à un mois le délai d'appel ;

Au moyen d'un acte en date du 19 décembre 2006 (procédure n° 305 de l'année judiciaire 2006.2007), la SCI LES TERRASSES DU PORT a fait assigner les consorts B.-R. et la SAMEGI, pour obtenir de cette dernière, prise en qualité de « *promoteur immobilier* » aux termes des conventions datées des 23 février 2001, 22 juin 2001 et 6 avril 2001, qu'elle la relève indemne et garantisse de toutes condamnations prononcées à son encontre dans le cadre des condamnations solidaires réclamées au sein de l'acte d'huissier en date du 24 mars 2005, procédures à joindre ;

Par des conclusions déposées le 23 mai 2007 dans cette procédure, la SAMEGI réitère ses demandes formées à titre principal et subsidiaires dans le cadre de la procédure n° 520 de l'année judiciaire 2004-2005, sollicitant qu'en tout état de cause, lui soit donné acte de ce qu'elle entend relever indemne et garantir la SCI « LES TERRASSES DU PORT » des éventuelles condamnations consécutives aux demandes soutenues par les consorts B.-R., sans préjudice de la condamnation de ces derniers aux dépens dont distraction au bénéfice de Maître Christine Pasquier-Ciulla, avocat-défenseur, sous sa due affirmation ;

Sur ses demandes reconventionnelles qu'elle réitère, elle se prévaut de leur bien-fondé, ajoutant que :

- la SMETRA a bien fourni les plans d'exécution dans le cadre des obligations mises à sa charge,
- les architectes ont déposé le 12 avril 2002, manquant ainsi à leur obligation de conseil, une demande de permis de construire intégrant des propositions de construction de loggias non réglementaires,
- seules des erreurs de plans imputables aux architectes sont à l'origine des surcoûts engendrés par la démolition et la reconstruction d'une partie de la piscine,
- l'allongement des délais provient des erreurs de plans (loggias, piscine), du manque de coopération entre les architectes et le cabinet conseil, et des intempéries listées au cours de la réunion de chantier n° 90 en date du 20 mai 2003, en présence de Madame B. le compte rendu étant devenu définitif faute d'observations sous huit jours comme prévu expressément,
- les modifications sollicitées ont été accomplies par les architectes,
- les plans dressés par les architectes étaient détaillés et l'absence de tiroirs au sein des meubles de cuisines relève d'une carence, tout comme traduit leur manquement à l'obligation de contrôle des travaux exécutés le fait de ne pas avoir signalé cette absence,
- les plus-values au titre des prestations supplémentaires provenant de demandes d'acquéreurs ont bien été intégrées dans le coût du marché et ne peuvent donner lieu à aucune rémunération supplémentaire faute de calculs justifiés et considérant l'erreur dans l'addition des sommes proposées par les architectes au sein de leurs dernières conclusions, le total n'étant que de 304 221,93 euros et non de 414 221,93 euros ;

Au sein de ses conclusions récapitulatives déposées le 8 novembre 2007 dans la procédure n° 520 de l'année judiciaire 2004-2005, la SAMEGI reprend l'intégralité de ses demandes précédentes, y ajoutant des moyens ou précisant certains d'entre eux :

- la modification des plans relatifs aux loggias résultait d'erreurs commises par les architectes au sein des plans initiaux et ont engendré, au-delà des incidences financières, un déficit d'image de la société auprès de la DEUC (Direction de l'environnement, de l'Urbanisme et de la Construction),
- le courrier des architectes en date du 4 mars 2004 ne comportait pas de réserves sur la modification sollicitée quant à la profondeur de la piscine,
- les courriers du cabinet conseil datés des 23 et 24 octobre 2001 révèlent les carences des architectes à l'origine de retards d'exécution,
- la synergie entre la SAMEGI et la SMETRA explique la poursuite du chantier par cette dernière postérieurement à sa fin théorique et l'absence de réclamation au titre des surcoûts consécutifs,
- les meubles de cuisine ont été intégrés dans l'assiette de calcul des honoraires des architectes, ce qui implique que leurs plans devaient les mentionner précisément ;

Par des conclusions identiques déposées les 21 et 23 novembre 2007, respectivement dans les procédures n° 520 de l'année judiciaire 2004-2005 et n° 305 de l'année judiciaire 2006-2007, les consorts B.-R. formulent les mêmes demandes que celles objets de leurs conclusions déposées le 5 avril 2006, maintenant ainsi que la SAMEGI n'aurait agi qu'en qualité de maître de l'ouvrage délégué, qualité reprise au sein de nombreuses pièces, et de surcroît de connivence avec la SMETRA et dans leur seul intérêt commun, à laquelle la SAMEGI a simplement consenti à appliquer des pénalités de retard au mois de janvier 2004, ce qui démontrerait sa responsabilité dans le retard pris pour livrer le chantier ;

Aux termes d'écritures déposées le 7 février 2008 dans les deux procédures, la SCI « LES TERRASSES DU PORT » entend confirmer l'existence d'un contrat de promotion immobilière en date du 22 juin 2001, en relation directe avec la survenance du décès accidentel de ses deux « animateurs » ;

Elle conclut ainsi à :

- sa mise hors de cause en conséquence, d'une part de l'irrecevabilité des demandes formées à son encontre par les architectes en exécution de la convention en date du 6 avril 2001 qui ne la concerne pas pour être étrangère à la conception de l'ouvrage et à l'obligation de laquelle elle a été expressément exclue, ce que ne conteste pas la SAMEGI prise en qualité de promoteur, d'autre part, de l'absence de solidarité prévue par les conventions quant au paiement des honoraires des architectes,
- la condamnation solidaire des consorts B.-R. à lui payer une somme de 100 000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire,
- l'octroi de l'exécution provisoire pour promesse reconnue par la SAMEGI, et ce au visa de l'article 202 du Code de procédure civile,

- subsidiairement, la condamnation de la SAMEGI à la relever indemne et à la garantir des condamnations qui seraient prononcées à son encontre,
- la condamnation solidaire en tout état de cause des architectes aux dépens des deux procédures dont distraction au profit de Maître Étienne Léandri, avocat-défenseur, sous sa due affirmation ;

Par des conclusions dites « *en réplique et récapitulatives* », déposées dans les procédures précitées le 6 mars 2008, S. B. et P. R. ajoutent à leurs précédentes écritures les demandes suivantes :

- que soit ordonnée la jonction desdites procédures,
- que les défenderesses soient condamnées solidairement au paiement de dommages et intérêts supplémentaires d'un montant de 100 000 euros pour leur « *résistance parfaitement abusive* » dans la procédure en ce que des conclusions d'irrecevabilité ont été déposées alors qu'une fixation de l'affaire à plaider se profilait ;

Ils reprennent les moyens précédemment développés, ou s'y réfèrent ;

Ils soutiennent pouvoir réclamer la condamnation solidaire de la SCI « LES TERRASSES DU PORT » et de la SAMEGI sur le fondement des articles 1787 et suivants, 1831-1 et suivants et 1134 du Code civil, en raison notamment du fait que les contrats datés des 16 décembre 1999, 15 février 2001 et 6 avril 2001 constitueraient une seule et même mission d'architecte globale pour la réalisation d'une opération unique et bien définie, et ils en veulent pour preuve la circonstance que les paiements des honoraires devaient se poursuivre jusqu'à la phase du récolement ;

Ils affirment avoir émis des réserves quant à la qualité des matériaux et de l'exécution des travaux dont la SMETRA n'aurait pas tenu compte, ce qui exclurait toute défaillance de leur part et traduirait de nouveau la volonté commune des sociétés SMETRA et SAMEGI de l'écarter du chantier ;

#### **Motifs :**

##### *I) Sur la demande jonction des procédures*

Attendu que la jonction des affaires inscrites sous le numéro 520 de l'année judiciaire 2004.2005 et sous le numéro 305 de l'année judiciaire 2006-2007, ne peut s'analyser, ni en une fin de non recevoir, ni en une exception de procédure, à défaut de texte de loi d'assimilation ;

Attendu que le Code de procédure civile évoque la notion de jonction ou de disjonction incidemment en son article 271 qui dispose qu'en matière de demandes originaire et de garantie, il est statué Attendu que par le même jugement si elles sont en état, sauf à disjoindre dans l'hypothèse inverse ;

Attendu que par assignation en date du 19 décembre 2006, la SCI LES TERRASSES DU PORT a appelé en garantie la SAMEGI au titre de son engagement contenu au sein des conventions datées des 6 avril 2001 et du 22 juin 2001 ;

Attendu qu'il résulte du texte précité que la jonction ou la disjonction sont des mesures qui permettent de statuer en même temps et de manière cohérente sur des demandes formées de façon distincte mais qui concernent en définitive la même affaire, et que seul le retard éventuel découlant de la mise en état de la seconde affaire peut justifier qu'elles soient jugées séparément ;

Attendu que les demandes principales formées par les consorts B.-R. sont en état d'être jugées ;

Attendu qu'il est de surcroît de bonne justice que de réunir l'appel en garantie à l'instance principale de laquelle elle découle ;

Attendu que cette jonction est d'autant plus opportune que s'est instaurée une controverse sur la nature juridique des relations entre les participants à l'opération de construction ;

Attendu que pour une bonne administration de la justice et dans le sens des dispositions de l'article susvisé, les procédures seront donc jointes ;

##### *II) Sur la mise hors de cause de la SCI « LES TERRASSES DU PORT »*

Attendu qu'une demande de mise hors de cause repose sur l'idée qu'une partie au procès a été assignée à tort, initialement ou à titre incident, pour être étrangère au litige, soit en raison de sa personne, soit au regard de la qualité visée ;

Attendu que la SCI « LES TERRASSES DU PORT » a été assignée à titre principal, conjointement à la SAMEGI, en tant que maître de l'ouvrage ;

Attendu que nul ne conteste que la SCI « LES TERRASSES DU PORT » a souscrit des obligations contractuelles en cette qualité envers les consorts B.-R. aux termes de la convention en date du 12 décembre 1999, obligations auxquelles les contrats successifs conclus avec la SAMEGI font expressément référence ;

Attendu que dans ces conditions, les demandeurs justifient d'un intérêt propre à agir à l'encontre de la SCI « LES TERRASSES DU PORT » en sa qualité de maître de l'ouvrage à l'effet d'obtenir l'exécution d'une obligation prévue par la ou les conventions qui lui seraient opposables ;

Attendu que la seule circonstance que ces contractants successifs aient été conjointement poursuivis ne suffit pas à justifier la mise hors de cause de la personne sur laquelle serait susceptible de peser l'obligation, quand bien même l'obligation in fine concernerait une autre partie ;

Attendu que la détermination des relations juridiques exactes entre les parties, qui rejoint celle des effets juridiques des conventions successives dans le cadre de l'opération globale de construction, demeure une question d'interprétation dépendant du débat au fond et qui doit être examinée dans ce seul cadre ;

Attendu qu'en conséquence, la demande de mise hors de cause formée par la SCI « LES TERRASSES DU PORT » doit être rejetée ;

III) Sur le fond

1) Sur les demandes principales

— Sur le paiement d'un solde d'honoraires :

Attendu qu'un contrat est une convention par laquelle une ou plusieurs personnes s'obligent, envers une ou plusieurs autres, à donner, à faire ou à ne pas faire quelque chose (article 956 du Code civil) ;

Attendu que le juge est investi du pouvoir de qualification ou de requalification d'un acte juridique indépendamment du nom que les parties lui ont donné ;

Attendu qu'en l'espèce, la convention nommée « *contrat d'architecte-maître d'ouvrage* » signée le 16 décembre 1999, qui a été conclue entre la SCI « LES TERRASSES DU PORT », et les deux architectes, a pour objet de confier à ces derniers une mission partielle de maîtrise d'œuvre qui s'étend de la remise des études préliminaires à l'obtention du récolement définitif, à l'exclusion de la direction de l'exécution des travaux ;

Attendu qu'en vertu de l'article 1.1.2 de cette convention, la SCI « LES TERRASSES DU PORT », agissant en tant que maître de l'ouvrage, s'engage, sauf stipulation contraire expresse, pour la totalité de l'opération, avec faculté de substitution partielle ou totale au profit de toute personne physique ou morale, et promesse de porte fort ;

Attendu que la SCI « LES TERRASSES DU PORT », agissant en cette même qualité de maître de l'ouvrage, a étendu la mission des architectes à la direction d'exécution aux termes d'un contrat signé le 15 février 2001 comportant une clause identique à celle précitée ;

Attendu que ces deux conventions emportent l'obligation pour le maître de l'ouvrage de payer des honoraires aux architectes sans autre précision sur la contribution à la dette dans l'hypothèse d'une reprise des engagements par un maître de l'ouvrage substitué, se bornant simplement à fixer les modalités de règlement desdits honoraires, soit 90 % « *au fur et à mesure des travaux et proportionnellement à leur valeur* », puis 10 % « *à la remise des décomptes définitifs* » ;

Attendu que la convention en date du 6 avril 2001, conclue entre la SAMEGI et les consorts B.-R., étend et complète la mission des architectes (analyse et intégration de la variante au projet établie par l'entreprise SMETRA du 17 janvier 2001, mise en décoration des parties privatives et communes principales, élaboration et fourniture des plans du projet de commercialisation et de règlement de copropriété) ;

Attendu qu'il en ressort en outre que les consorts B.-R., d'une part, ont souscrit leurs engagements en connaissance d'une convention conclue entre la SCI « LES TERRASSES DU PORT » et la SAMEGI, tel que rappelé au sein de l'article 2, qui comporte une référence expresse à un contrat de promotion immobilière, d'autre part, ont entendu faire peser sur la seule SCI « LES TERRASSES DU PORT » les conséquences, notamment financières, de l'exécution du contrat d'études du 16 décembre 1999 compte tenu « *de la prise en charge par le promoteur de la reprise et de la suite du contrat de direction de travaux du 15 février 2001* » ;

Attendu que l'article 3 de ce contrat en date du 6 avril 2001 prévoit expressément que la SAMEGI n'entend pas prendre à sa charge la partie déjà exécutée du contrat en date du 15 février 2001, les travaux du lot n° 1 dits « *fondations profondes* » ;

Attendu que l'acte dénommé « *contrat de promotion* » en date du 22 juin 2001 contient la précision suivant laquelle le « *promoteur* », soit la SAMEGI, s'oblige envers le maître de l'ouvrage, soit la SCI « LES TERRASSES DU PORT », à réaliser le programme de construction jusqu'à son achèvement dans tous ses aspects techniques, administratifs et juridiques, moyennant la souscription d'un cautionnement bancaire ;

Attendu que l'étendue des obligations de la SAMEGI est circonscrite aux opérations non encore achevées au jour de sa signature, de sorte que le « *promoteur* » est déchargé de toutes réclamations concernant la partie exécutée au titre des fondations profondes ;

Attendu que la SAMEGI s'engage en outre à relever et garantir le maître de l'ouvrage de toutes réclamations, contestations ou litiges éventuels pouvant émaner d'entreprises, de prestataires ou de tiers qui seraient dirigés à son encontre en sa qualité et qui seraient notamment susceptibles d'augmenter le coût des travaux de construction ;

Attendu qu'il s'agit ainsi pour les parties de concourir à la réalisation d'un objet commun présentant un intérêt pécuniaire pour chacune d'elles, ce qui est précisément la définition du mandat d'intérêt commun ;

Attendu que l'article 989 du Code civil dispose que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ;

Attendu que le juge doit interpréter les clauses qui y figurent à l'effet de rechercher quelle a été la commune intention des parties (article 1011 du Code civil), en privilégiant une analyse de ces clauses les unes par les autres pour donner à chacune le sens qui résulte de l'acte entier, fût-il constitué de plusieurs instrumentums ;

Attendu qu'il ressort des énonciations de la clause 1.1.2 précitée que dans l'hypothèse de l'existence d'une volonté du maître de l'ouvrage de se faire substituer partiellement ou totalement par une personne physique ou morale, il s'ensuivrait pour lui l'obligation de se porter fort du respect de ses engagements initiaux ;

Attendu qu'il résulte du contrat en date du 6 avril 2001 que la SAMEGI et les architectes n'ont pas entendu circonscrire les obligations de la SCI « LES TERRASSES DU PORT » au seul contrat d'études du 16 décembre 1999 ;

Attendu ainsi que la SAMEGI, qui s'est engagée à garantir la SCI « LES TERRASSES DU PORT » dans le cadre de l'opération dans son ensemble, telle qu'énoncée au sein de la convention en date du 22 juin 2001, a de ce fait confirmé la permanence des obligations contractuelles du maître de l'ouvrage envers les architectes, sauf à vider de tout son sens la clause qui prévoit cette garantie ;

Attendu que peu importe la désignation juridique donnée par les consorts B.-R. et la dénomination inscrite au sein des conventions, dès lors qu'il est constant que l'objectif poursuivi est d'obtenir la condamnation conjointe des deux intervenants à l'acte de bâtir, au paiement de sommes composées d'une créance d'honoraires et de dommages et intérêts pour manquements des parties à leurs obligations respectives ;

Attendu qu'en tout état de cause, force est de rappeler qu'un maître de l'ouvrage délégué ne peut être condamné en lieu et place du maître de l'ouvrage dont il est le mandataire, sauf au tiers à caractériser sa faute sur le fondement de la responsabilité délictuelle, fondement non soutenu en l'espèce ;

Attendu en revanche à l'instar du « promoteur » en droit français, la SAMEGI est appréhendée par les conventions successives à la fois en tant que mandataire du maître de l'ouvrage, le contrat de promotion n'étant qu'une variété du mandat classique, mais également en tant que débiteur d'une obligation propre vis à vis du prestataire, ce qui rejoint la notion de « locateur d'ouvrage » ;

Attendu qu'il en résulte que l'obligation contractuelle au paiement du solde des honoraires des architectes pèse à la fois sur la SCI « LES TERRASSES DU PORT » et sur la SAMEGI, quand bien même la contribution finale au paiement de cette dette serait-elle distincte et pèserait intégralement sur l'une des parties, bénéficiaire en définitive de l'opération ;

Attendu que peu importe dès lors que les honoraires réclamés correspondent aux notes numéros 5 et 6, soit à une période postérieure à la souscription du contrat dit de « promotion » ;

Attendu qu'il y a donc lieu d'en conclure que les défenderesses sont débitrices des sommes de 523 240,59 euros et 332 461,23 euros correspondant aux notes d'honoraires portant les numéros 5 et 6, non sérieusement contestées dans leur principe et dans leur montant ;

Attendu que si la solidarité active ou passive ne se présume pas, il ressort des conventions et des débats que l'obligation est solidaire, partageable et divisible entre S. B. et P. R. ;

Attendu que la solidarité entre les débiteurs de l'obligation au paiement des honoraires n'est pas prévue par la loi et ne résulte d'aucune stipulation des contrats de l'espèce ;

Attendu qu'il y a donc lieu d'en conclure que les consorts B.-R. sont fondés à réclamer le paiement de l'intégralité de la dette d'honoraires précitée à la SCI « LES TERRASSES DU PORT » et à la SAMEGI sans le bénéfice de la solidarité entre ces dernières ;

Attendu que ce sont donc les sommes de 523 240,59 euros TTC et 332 461,23 euros TTC qui sont dues, augmentées des intérêts moratoires calculés conformément à l'article 5.6 des conventions successives, soit « au taux d'escompte de la Banque de France plus 3 % », respectivement à compter du 21 juin 2004 et du 11 octobre 2004, sans qu'il y ait lieu d'écarter ces intérêts au regard de la consignation entre les mains de la Compagnie Monégasque de Banque, laquelle ne résulte d'aucune décision judiciaire ;

– Sur les sommes relatives au « mémoire de réclamation » (495 409,42 euros TTC) :

Attendu que la preuve des obligations dont se prévalent les architectes doit être rapportée conformément aux articles 1188 et suivants du Code civil ;

Attendu que, s'agissant du « mémoire en réclamation » en date du 7 septembre 2004, le tribunal ne saurait s'en contenter pour en faire découler un droit de créance à l'encontre des défenderesses, dès lors qu'il n'a jamais été validé par ces dernières ;

– Sur la somme de 76 224,51 euros HT au titre d'un « engagement verbal » :

Attendu qu'il est d'abord argué d'un engagement verbal du représentant de la SAMEGI qui aurait promis le versement d'une somme de 500 000 francs HT (71 428,57 euros) au profit des architectes « en fin d'opération », « si celle-ci se déroulait correctement » ;

Attendu que la preuve de cette obligation conditionnelle, dont le principe est contesté par la SAMEGI, ne résulte d'aucun élément tangible, étant observé de surcroît que les architectes en ont confirmé expressément le caractère éventuel au sein de leur lettre en date du 14 juin 2004, au point numéro six, dès lors qu'ils évoquent une simple « demande amiable » de leur part, ajoutant la précision suivante : « dont nous débattons librement entre nous à la fin du chantier » ;

Attendu qu'il y aura donc lieu de rejeter toute demande formée de ce chef ;

– Sur la somme de 154 173,71 euros HT au titre du dépassement des délais :

Attendu que sur la demande relative au surcroît de prestations non prévisibles lors de la signature du contrat initial en raison d'un retard de trois mois et demi par suite du non-respect des délais d'exécution et des plannings par la faute de la société SMETRA, en synergie avec la SAMEGI, force est d'observer que le compte rendu de réunion de chantier n° 90 en date du 20 mai 2003, comportant une liste d'intempéries présumées contractuelles à concurrence de 33 jours, a été établi en présence de S. B. qui n'en a pas formellement contesté la teneur, contrairement d'ailleurs à la position adoptée concernant d'autres points, que ce soit par observations au sein du document ou par d'autres moyens dans le délai de huit jours prévu à cet effet ;

Attendu que cette validation constitue une modalité d'application des stipulations de l'article 5 du CCAP, auxquelles se réfèrent d'ailleurs les architectes au sein de leurs propres conclusions, et qui prévoient le principe d'une modification des délais pour cause d'intempéries exceptionnelles en cours de travaux sans signature d'avenants, à la seule condition que l'architecte la définisse et la précise au compte rendu de réunion de travaux ;

Attendu que dans ce cadre, le dépassement du délai d'exécution contractuel, dont l'échéance avait été fixée au 31 mars 2004, puis reportée au 13 mai 2004 de l'avis même des architectes validant le planning en date du 26 janvier 2004 (lettre de Madame B. en date du 25 mai 2004), ne serait donc que de deux mois en considérant que la date de la fin du chantier est bien celle de la réception retenue par ces derniers, soit le 15 juillet 2004 ;

Attendu que ce retard, présumé imputable à la société SMETRA ou à ses sous-traitants, et non à la SAMEGI, qui en a simplement accepté le principe et en a déduit la nécessité d'appliquer des pénalités de retard provisoires à hauteur de 10 jours (lettre du 4 février 2004), ne saurait fonder, à défaut de stipulation expresse, une demande « financière » formée à l'encontre de cette dernière par les maîtres d'œuvre ;

Attendu qu'il n'est pas davantage justifié de la réunion des conditions d'application de la clause 4.2.5.4 des conditions générales sur le paiement de frais et déboursés pouvant découler du rallongement des délais d'étude ;

Attendu qu'en tout état de cause, la proportion retenue forfaitairement par les architectes ne résulte d'aucune clause des conditions générales ou particulières et ne correspond pas davantage à des surcoûts précis et détaillés, encore moins à des prestations supplémentaires non prévisibles de nature à justifier une contrepartie financière ;

Attendu qu'en l'absence de preuve de l'obligation contractuelle dont ils se prévalent, ou du préjudice éventuel qui en découlerait, les consorts B.-R. doivent donc être déboutés de cette demande ;

- Sur la somme de 73 823,71 euros HT au titre des « modifications acquéreurs » :

Attendu que, s'agissant des prestations complémentaires sollicitées par les acquéreurs, leur principe a été admis dès le 18 décembre 2001 au sein d'un courrier aux termes duquel la SAM SAMEGI informait les architectes de sa décision de retenir les plans listés définissant le projet définitif sauf des modifications nécessitées pour des raisons techniques ou demandées par les acquéreurs ;

Attendu que l'existence d'une présomption suivant laquelle les maîtres d'œuvre ont intégré les incidences financières de telles modifications s'évince du fait constant que l'assiette des honoraires retenue par les architectes est de 38 543 427,35 euros, soit, à l'échelle du marché, d'un montant sensiblement supérieur à celui convenu contractuellement (37 914 069,25 euros) ;

Attendu qu'il est notable que le courrier précité n'évoque aucunement l'impact de telles modifications sur les honoraires des architectes, lesquels n'opposent aucun argument sérieux de nature à écarter ce lien entre cet accroissement du coût du marché de base et les incidences financières des modifications demandées par les acquéreurs ;

Attendu certes qu'une certaine progressivité des honoraires est consacrée par le contrat en date du 15 février 2001 par suite de la combinaison des articles 4.2.2 et 4.2.3 des conditions générales et 4 des conditions particulières ;

Attendu toutefois qu'il n'est pas justifié d'une augmentation de l'assiette des honoraires à hauteur de 15 % dès lors que ce calcul ne peut résulter d'une simple estimation faite par les architectes de la moyenne des plus values consécutives aux modifications demandées par les acquéreurs ;

Attendu par ailleurs que le taux de 4,5 % hors taxes retenu par les parties au sein de la convention précitée pour le calcul du montant des honoraires, a fait a priori l'objet d'une augmentation non querellée de 0,5 % au sein des notes n° 5 et 6, et ne saurait être révisé à 8,5 % au prétexte qu'il s'agirait d'honoraires d'exécution et non d'études, interprétation des clauses contractuelles pour le moins extensive et qui se heurte en tout état de cause à la force obligatoire des contrats ;

Attendu que le même raisonnement vaut pour l'imputation d'un surcoût relatif à d'hypothétiques révisions ou annulations d'études en relation avec des contraintes techniques ou à des revirements d'acquéreurs ;

Attendu que faute de preuve d'une obligation plus large, le montant des honoraires correspondant à ces prestations supplémentaires, dont seul le principe est reconnu, sera réduit à la valeur égale au pourcentage contractuel appliqué au différentiel entre le montant prévu du marché et celui retenu pour l'assiette des honoraires ;

Attendu que la somme obtenue représente plus de la moitié de celle réclamée à l'origine (55 000 euros), proportion non dérisoire qui ne saurait dès lors constituer en soi un obstacle à la reconnaissance de la présomption susdite ;

Attendu enfin qu'il n'est pas précisément justifié de la haute technicité des prestations induites par les modifications demandées par les acquéreurs, ni d'un surcroît de travail tel, qu'il aurait été de nature à bouleverser l'économie des contrats ;

Attendu que les courriers dont se prévalent les architectes, datés respectivement des 10 mars 2003, 21 novembre 2003, 5 mai 2004 (télécopie) et 13 février 2004, ne sauraient être regardés, au vu de leurs contenus modestes, comme étant

l'expression d'une volonté de la SAMEGI de consacrer le principe d'un surcroît de valorisation du travail de la maîtrise d'œuvre aux fins d'augmentation des données pour le calcul des honoraires ;

Attendu que la SAMEGI s'y borne à la description du cahier des charges dans l'hypothèse de modifications émanant d'acquéreurs ainsi qu'à l'évocation de quelques innovations, pour le moins dérisoires rapportées à l'ampleur du chantier, puisqu'elles se limitent à quatre appartements et ne concernent que partiellement des prestations ajoutées, soit « *la faisabilité concernant la création d'un toilette invité* » et des modifications, non définies, « *sensiblement réduites* » pour un second appartement, le surplus n'étant relatif qu'à la suppression pure et simple d'aménagements dans la salle de bain et les toilettes d'un lot, outre à l'abandon d'un projet de redistribution et de changement des finitions ayant occasionné un début des travaux différé de trois mois, le tout a priori sans incidence notable sur le travail réel des architectes ;

Attendu que les honoraires étant ainsi déjà inclus dans la condamnation principale au paiement du solde du marché, il n'y a pas lieu d'allouer aux architectes une quelconque somme de ce chef, leur demande devant être purement et simplement rejetée à défaut de fondement ;

– Sur la somme de 110 000 euros HT au titre du « *non respect du CCAP par l'entreprise* » :

Attendu qu'il y a lieu de considérer que l'entreprise mise en cause est la SMETRA, dont les carences alléguées auraient été en quelque sorte couvertes par la SAMEGI en raison de leurs intérêts communs et de leur proximité économique et commerciale ;

Attendu que le surcroît de travail qui en aurait résulté pour les maîtres d'œuvres aurait consisté à pallier l'absence de plans d'exécution à la charge de la SMETRA, le non respect des plannings et le déficit de coordination entre les sous-traitants, le tout amplifié par l'incompétence et l'inexpérience du représentant de la SMETRA sur le chantier ;

Attendu qu'outre le fait que soutenir une demande non indemnitaire de ces chefs à l'encontre de la seule SAMEGI, dont le comportement critiqué relèverait pourtant de la négligence, voire de la « *collusion* », procède d'une rhétorique juridique pour le moins inhabituelle, force est d'observer qu'en tout état de cause, cette prétention ne repose sur aucun élément de preuve déterminant ;

Attendu qu'il est ainsi justifié d'un courrier en date du 11 novembre 2003 adressé par Madame B. à la SMETRA, aux termes duquel les croquis ou plans d'exécution sur les éléments de façade de facture « *classique* » avec moulures, reproches très ciblés afférents à la partie de décoration « *architecturale* », non représentative en soi d'une carence avérée, encore moins par procuration ;

Attendu que les doléances et les réserves décrites au sein de comptes rendu de réunions de chantier des 6 mai 2003, 20 mai 2003, 8 juillet 2003 et 13 avril 2004 ont trait à des plans non conformes, notamment des coloris en façade ne correspondant pas aux directives administratives, ainsi qu'à des réserves émises sur les travaux exécutés hors de tous plans d'exécution communiqués ;

Attendu que le surcroît de travail qui s'en est suivi pour les architectes n'est pas précisé, étant d'ailleurs observé que des travaux ont été expressément validés par eux en dépit de l'absence relevée de plans d'exécution, ce qui ne saurait pour autant s'analyser en une prestation supplémentaire ;

Attendu qu'il en résulte que cette demande est non seulement mal dirigée, mais est en outre dépourvue de tout fondement, de sorte qu'elle doit être rejetée ;

- Sur les deux demandes successives en paiement de la somme de 100 000 euros à titre de dommages et intérêts, soit de la somme totale de 200 000 euros, à titre de dommages et intérêts pour « *résistance abusive et vexatoire* » et pour « *résistance parfaitement abusive* » :

Attendu que la résistance abusive et vexatoire doit résulter de la démonstration d'un comportement d'une partie caractérisant l'existence d'un abus manifeste dans le refus de satisfaire aux sollicitations d'un créancier de droits, au point de lui causer peines, tracas ou vexations ;

Attendu que la résistance des défenderesses au paiement du solde restant dû sur les notes d'honoraires des architectes apparaît relever de cet abus dès lors qu'il n'a pas été établi que cette inertie se justifierait pour des motifs sérieux et pertinents, la dette n'étant pas discutée dans son principe et dans son montant, lequel correspond se surcroît à une proportion non négligeable des entiers honoraires ;

Attendu que la seule circonstance que les architectes se soient crus fondés à réclamer des sommes supplémentaires à hauteur des deux tiers de la créance d'honoraires initiale, ne suffit pas à ôter tout caractère excessif à la position d'attente des défenderesses ;

Attendu qu'en revanche, la demande de condamnation solidaire des défenderesses à raison d'un comportement procédural jugé abusif découlant de ce que des conclusions d'irrecevabilité auraient été déposées alors qu'une fixation de l'affaire à plaider se profilait, ne peut être validée, d'une part, en ce que le comportement attribué aux deux plaidants ne pourrait être reproché en définitive qu'à l'auteur des conclusions, soit la SCI « LES TERRASSES DU PORT », d'autre part, sachant que la demande de mise hors de cause de cette dernière, soutenue avant toute fixation à plaider, reposait sur des arguments juridiques qui étaient déjà dans les débats et non a priori dépourvus de pertinence ;

Attendu que se référant expressément à la motivation précitée sur l'absence de solidarité passive, il sera donc jugé que la SCI « LES TERRASSES DU PORT » et la SAMEGI sont redevables de dommages et intérêts à concurrence d'une somme qu'il est juste d'évaluer à 50 000 euros ;

2) *Sur la demande de la SCI « LES TERRASSES DU PORT » tendant à la condamnation de la SAMEGI à la relever indemne et à la garantir des condamnations prononcées à leur encontre*

Attendu que la demande de donner acte formulée par la SAMEGI de ce qu'elle ne sollicite pas sa mise hors de cause et de ce qu'elle entend répondre aux demandes infondées des architectes, ne peut avoir pour effet de justifier le débouté de la SCI « LES TERRASSES DU PORT » de son appel en garantie, dès lors que cette dernière a été autorisée à poursuivre une procédure légale qui constitue un préalable à toute demande en garantie, le caractère dilatoire de cette procédure ayant été implicitement écarté par suite de la jonction accordée par le tribunal ;

Attendu qu'à titre subsidiaire, la SAMEGI a sollicité du tribunal qu'il lui donne acte de ce qu'elle entend relever indemne et garantir la SCI « LES TERRASSES DU PORT » des demandes soutenues par les consorts B.-R. ;

Attendu qu'il convient d'en déduire la manifestation d'un aveu quant à l'existence du droit invoqué par la SCI « LES TERRASSES DU PORT » aux fins de garantie par la SAMEGI concernant l'ensemble des condamnations prononcées à leur encontre au bénéfice des consorts B.-R. ;

Attendu qu'il y a donc lieu d'y faire droit et de condamner en conséquence la SAMEGI à relever indemne et à garantir la SCI « LES TERRASSES DU PORT » de toutes les condamnations prononcées à leur encontre en principal, accessoires et dépens ;

3) *Sur les demandes reconventionnelles de la SAMEGI*

Attendu qu'il ne saurait être accordé au courrier adressé le 13 novembre 2001 par la SAMEGI aux architectes pour louer la qualité de leur travail, des effets que cette dernière n'était pas en mesure d'appréhender à cette date, de sorte qu'elle vaut uniquement en tant que présomption d'une satisfaction globale de la SAMEGI quant aux prestations réalisées par les architectes durant la phase d'étude ;

Attendu que cette lettre ne peut valoir en tant que renonciation à toute réclamation relative à la bonne et complète réalisation de la mission des architectes ;

Attendu que la présomption serait même inverse au regard du contenu de la lettre en date du 8 janvier 2003 qui traduit un certain mécontentement quant au suivi du chantier et à la fourniture des plans de détails correspondants ;

— Sur la demande en paiement de la somme de 143 520 euros :

– au titre du coût des travaux de démolition et de reconstruction des trois loggias :

Attendu qu'il ressort d'un document daté du 26 février 2002, intitulé « *bordereau de remise de document* », qui ne contient en soi aucun indice quant à sa réception par les architectes, destinataires mentionnés, que la SAMEGI préconisait une « *mise à jour en fonction des décisions arrêtées le 30/01/2002 (réunion sur le chantier), concernant deux loggias façade Sud et une loggia façade Est* » ;

Attendu pourtant que la SAMEGI n'entendait plus apporter de modifications au projet sauf celles demandées par les acquéreurs ou nécessaires pour des raisons techniques (lettre du 18 décembre 2001), étant précisé que les plans concernant les façades devaient être fournis au plus tard le 30 octobre 2001 aux fins de dépôt auprès de la DEUC courant décembre 2001 (programme prévisionnel établi par les architectes en date du 17 octobre 2001) ;

Attendu que c'est le 18 avril 2002 que les plans ont été modifiés, sous la forme de deux variantes « *réalisables* » selon les architectes, soit seulement un mois et demi après que la SAMEGI ait communiqué aux architectes sa décision définitive ;

Attendu que par lettre en date du 24 avril 2002, la DEUC a seulement sollicité des architectes « *une mise à jour* » du plan pour en compléter le contenu en l'absence de figuration d'une loggia supplémentaire ;

Attendu que dès le 7 mai suivant, la DEUC donnait son accord sur la variante 2, soit précisément sur celle choisie par la SAMEGI comme indiqué par les architectes dans leur courrier en date du 26 avril 2002, au sein duquel la destruction des ouvrages déjà réalisés était envisagée ;

Attendu que la tardiveté de l'implantation des loggias conformément aux normes administratives n'est pas établie dès lors que la DEUC n'a pas rejeté le projet modifié, a priori de concert, mais a seulement demandé de légers aménagements pour correspondre aux souhaits de la SAMEGI ;

Attendu que la position de la SAMEGI n'apparaît pas cohérente dès lors qu'elle avait expressément complimenté le travail des architectes concernant la souplesse et la rapidité d'exécution des plans par suite des modifications de distribution qu'elle leur avait demandées en phase d'étude (lettre en date du 13 novembre 2001 adressée au cabinet B.-R.) ;

Attendu que si la preuve de mises en garde écrites des maîtres d'œuvres n'est pas rapportée, il semble toutefois que la SMETRA, présumée informée a minima de l'existence d'un projet de modification affectant les loggias en raison de sa proximité avec la SAMEGI, était en mesure de suspendre ses travaux à ce niveau durant un peu plus d'un mois, dès lors qu'il n'est pas évident que cette suspension aurait empêché la poursuite du chantier dans son ensemble ;

Attendu que de surcroît, force est d'observer que le préjudice que pourrait avoir subi la SAMEGI serait minime, s'agissant des frais consécutifs à la démolition, à défaut d'avoir été pris en charge par la SMETRA, voire inexistant pour ce qui concerne le déficit d'image vis à vis de la DEUC, laquelle n'a émis aucun jugement de valeur sur les mérites du projet ;

Attendu que la demande formée de ce chef doit donc être rejetée ;

– au titre du coût des travaux sur la piscine :

Attendu que s'agissant de la plus-value sur la construction de la piscine, force est de constater que la conformité de l'ouvrage au plan d'architecte d'aménagement de la dalle n'a pas été remise en cause aux termes des comptes rendu de chantier datés des 23 décembre 2003 et 20 janvier 2004 ;

Attendu qu'il y est mentionné que l'entreprise générale sollicitait des architectes et de la SOCOTEC une étude de faisabilité pour suppression de la double coque et surélévation consécutive de la piscine de 40 centimètres ;

Attendu qu'à aucun moment, il n'est question de remédier à une erreur de conception ou de côte à l'effet de rendre réalisable le projet de construction de la piscine ;

Attendu que les plans versés aux débats ne permettent pas d'établir un lien avéré entre une erreur des architectes et la fourniture d'un nouveau plan « *de détail* » dont le principe a été rejeté par les consorts B.-R. au sein d'un courrier en date du 04 mars 2004 au regard du caractère unilatéral de la décision prise par la SMETRA quant aux modifications devant affecter la piscine (structure, marche, étanchéité) ;

Attendu que faute de preuve d'une nécessité technique, critère défini par la SAMEGI elle-même, de nature à justifier d'éventuels changements à apporter aux plans d'exécution fournis par les architectes, a priori conformes au permis de construire, le surcroît induit, pour le moins peu significatif compte tenu de la suppression d'une couche de dalle, n'est pas directement imputable à l'action des architectes, et toute demande de ce chef ne peut aboutir ;

– sur la demande en paiement de la somme de 377 876,20 euros du fait des retards imputables aux architectes :

– au titre des frais fixes de chantier supplémentaires pour la SMETRA (15 % de frais en plus durant un mois et demi sur la base d'un montant de travaux de 37 914 069 euros HT) :

Attendu que la société SMETRA n'est pas dans la cause, de sorte que la SAMEGI ne saurait se substituer à cette dernière pour réclamer un dédommagement financier du chef d'un surcroît de frais dont elle ne prouve pas avoir pâti ;

Attendu qu'à défaut de fin de non recevoir soulevée par les consorts B.-R. au titre de l'absence d'intérêt à agir, il y a lieu de débouter la SAMEGI de cette prétention pour défaut de preuve ;

– au titre des incidences financières sur la prolongation de l'activité de gestion de la SAMEGI (5 % du montant des travaux durant un mois et demi supplémentaire) :

Attendu que l'incompétence alléguée des architectes relève d'une notion vague et purement subjective qui ne saurait fonder une demande indemnitaire au titre de retards d'exécution, incompétence qui n'a pas semblé t-il empêché la SAMEGI de donner une mission complète aux consorts B.-R. ;

Attendu qu'à supposer un lien établi entre la perte financière annoncée et l'absence de Madame B. en personne, ce dont le tribunal ne trouve trace dans les éléments du dossier, force est de rappeler que les critiques de la SAMEGI sur ce point portent sur une période circonscrite à quelques mois en fin de chantier ;

– Sur la demande au titre des incidences financières des vérifications et corrections entraînées par les fautes « *de dessins et de principes reportés sur lesdits plans* » (226 725,72 euros) :

Attendu qu'il n'est pas justifié de la réalité des modifications significatives qui auraient été rendues nécessaires par une carence des architectes dans l'établissement de plans conformes durant la phase projet, preuve qui ne peut résulter de la seule production de bordereaux de remise de documents ne comportant aucune référence à des manquements ;

Attendu que s'agissant de la mise à jour des plans en vue du récolement, d'une ampleur non remarquable au regard de la liste figurant au sein du document annexé au courrier de la SAMEGI en date du 5 avril 2004, force est d'observer que les aménagements sur certains plans étaient effectifs dès le 13 avril 2004, soit quelques jours plus tard, suivant les termes mêmes de la télécopie de cette dernière envoyée à cette date, sauf trois points de détail (deux numérotations de parkings, modification ponctuelle de la zone dite « *gaine de ventilation* ») ;

Attendu que sur la non correspondance de la numérotation des plages privées reportée sur les plans avec l'état descriptif de division, outre que les plans ont été rectifiés le 10 août 2004 par les architectes, soit seulement quelques jours après que la SAMEGI en ait formulé la demande, il ne semble pas qu'elle ait eu une incidence notable sur l'avancement du chantier, ni sur l'accomplissement des formalités par le notaire, lequel a de lui-même procédé, le 3 juin 2004, à de nouvelles désignations et numérotations concernant deux lots sur l'état descriptif de division (lettre de Maître Rey en date du 15 septembre 2004) ;

Attendu qu'en tout état de cause, la DEUC a décidé d'un récolement provisoire dès le 2 juillet 2004, autorisant l'occupation des locaux avec des réserves de consistance et de quantité négligeables, sans lien démontré avec des carences imputables aux architectes ;

Attendu qu'il s'ensuit l'absence de tout préjudice subi par la SAMEGI au regard du défaut de preuve de surcoûts corrélatifs ;

– Sur la demande en paiement de la somme de 78 529,36 euros au titre des modifications apportées aux blocs tiroirs des cuisines non prévus par les plans (démontage des meubles et installation des blocs) :

Attendu qu'à supposer que le rajout de tiroirs puisse être imputé à une omission des architectes, ce qui n'est pas démontré, force est d'observer qu'en tout état de cause, il n'est pas justifié d'une charge financière supplémentaire répercutée sur la SAMEGI ;

Attendu que l'omission éventuelle pouvait être aisément signalée par la SMETRA dans des délais qui auraient permis de procéder aux aménagements nécessaires, sur simple constat d'une non conformité desdits plans avec les équipements de cuisines finalement livrés ;

Attendu qu'en effet, l'entrepreneur général, présumé doté des compétences requises, est dans l'obligation de révéler les difficultés affectant les ouvrages ou les équipements, tel que rappelé au sein du CCTP, alors que ce document contractuel fait précisément mention de l'obligation de l'entrepreneur de fournir aux architectes, « *en temps utile* », les plans de détails pour permettre l'exécution de l'ouvrage, les plans d'architectes y étant définis en tant que « *plans de principe* » (article 1.3 du CCTP lot 17) ;

Attendu ainsi que la demande formée de ce chef est en tous points infondée ;

- Sur la demande en paiement de la somme de 30 000 euros pour les préjudices matériel et moral engendrés par la nécessité de se défendre dans la présente procédure :

Attendu que cette demande doit être rejetée dès lors que la SAMEGI, qui succombe dans la majorité de ses moyens et prétentions, ne rapporte pas de surcroît la preuve de l'existence d'un préjudice moral, notamment prenant la forme d'un déficit d'image, en relation avec les faits de l'espèce, pas plus qu'elle ne justifie d'une procédure abusive à son encontre ;

Attendu qu'à l'inverse, elle a contribué à entretenir la confusion sur son éventuelle qualité de maître de l'ouvrage délégué, ce qui relève d'une légèreté blâmable, tant elle pouvait s'adjoindre les conseils de techniciens avec une mission transversale de contrôle et de vérification de la conformité de l'ensemble du processus, et ce pour la bonne et complète réalisation de l'opération de promotion immobilière ;

*4) Sur la demande subsidiaire de désignation d'un expert et sur les demandes subséquentes formées par la SAMEGI et la SCI « LES TERRASSES DU PORT »*

Attendu que le tribunal a apprécié être en mesure de statuer sur l'ensemble des prétentions qui lui ont été soumises, d'une technicité relative, ce dont il résulte l'absence de justification de la désignation d'un sapiteur au subsidiaire, rendant ainsi sans objet les demandes subséquentes formulées tant par la SAMEGI que par la SCI LES TERRASSES DU PORT ;

*5) Sur l'exécution provisoire*

Attendu que le prononcé de l'exécution provisoire ne se justifie qu'au regard de l'existence d'une promesse reconnue pour les seules demandes en paiement des sommes réclamées au principal au titre des notes d'honoraires n° 5 et 6 ;

Attendu qu'un rejet s'impose pour le surplus en l'absence de fondement ;

*6) Sur les dépens*

Attendu que les dépens suivant la succombance, il convient de les faire supporter par la SAMEGI dans leur totalité, y compris ceux afférents à la procédure jointe d'appel en garantie, dès lors que ses moyens et prétentions ont été rejetés dans leur quasi-intégralité, et que l'appel en garantie, procédure idoine à l'effet de poursuivre le garant, était la conséquence directe de la recherche de condamnation solidaire de la SCI « LES TERRASSES DU PORT » aux termes d'une citation en justice de cette dernière s'expliquant par la nécessité d'une clarification des qualités respectives des parties à l'acte de bâtir, dont la SAMEGI était principalement à l'origine ;

## **PAR CES MOTIFS,**

### **LE TRIBUNAL, statuant publiquement, par jugement contradictoire,**

Ordonne la jonction de l'affaire inscrite sous le numéro 305 de l'année judiciaire 2006-2007 à l'affaire inscrite sous le numéro 520 de l'année judiciaire 2004-2005 ;

Rejette la demande de mise hors de cause de la SCI « LES TERRASSES DU PORT » ;

*Au principal :*

Dit que la SAMEGI n'a pas la qualité de « maître de l'ouvrage délégué » ;

Dit que la SCI « LES TERRASSES DU PORT » et la SAMEGI, en leurs qualités respectives de maître de l'ouvrage et de « promoteur » telles qu'elles résultent de l'interprétation des conventions successives, sont obligées, à titre non solidaire, au paiement du solde des honoraires des architectes S. B. et P. R., maîtres d'œuvres ;

Constate l'existence d'une solidarité active entre S. B. et P. R. ;

En conséquence :

Condamne la SCI « LES TERRASSES DU PORT » et la SAMEGI à payer à S. B. et P. R., pris ensemble :

– la somme de 523 240,59 euros TTC augmentée des intérêts au taux d'escompte de la Banque de France plus 3 % à compter du 21 juin 2004 ;

– la somme de 332 461,23 euros TTC augmentée des intérêts au taux d'escompte de la Banque de France plus 3 % à compter du 11 octobre 2004 ;

– la somme de 50 000 euros à titre de dommages et intérêts ;

Déboute S. B. et P. R. du surplus de leurs demandes ;

*Sur l'appel en garantie :*

Le déclarant recevable et bien fondé :

Condamne la SAMEGI à relever indemne et à garantir la SCI « LES TERRASSES DU PORT » de toutes les condamnations prononcées à leur encontre en principal, accessoires et dépens ;

*Sur les demandes reconventionnelles*

Rejette toutes les demandes formées à titre reconventionnel ;

Ordonne l'exécution provisoire pour les seules condamnations en paiement des sommes de 523 240,59 euros et 332 461,23 euros augmentées des intérêts ;

Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire pour le surplus ;

Condamne la SAMEGI aux dépens, distraits au profit de Maître Richard Mullot et de Maître Étienne Léandri, avocatsdéfenseurs, sous leurs dues affirmations et chacun en ce qui le concerne ;

Ordonne que lesdits dépens seront provisoirement liquidés sur état par le greffier en chef, au vu du tarif applicable.

Mme Grinda-Gambarini, prés. ; M. Dubes, prem. subst. proc. gén. ; Mes Mullot, Léandri, Giaccardi et Zabaldano, av. déf. ; Me Mancilla, av. bar. De Nice.

## **Note**

L'article 271 du Code de procédure civile dispose : « il sera statué sur la demande originaire et la demande en garantie par le même jugement, si elles sont en état ; sinon le demandeur originaire pourra faire juger sa demande séparément. Le même jugement prononcera sur la disjonction, si les instances ont été précédemment jointes ; sauf après le jugement sur le fond, à faire droit sur la garantie, s'il y a lieu ».