

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Arrêt N° 19/26 - II - CIV

**Audience publique du quatre février deux mille vingt-six**

Numéro CAL-2023-00095 du rôle

Composition:

Danielle SCHWEITZER, président de chambre,  
Béatrice KIEFFER, premier conseiller,  
Françoise WAGENER, premier conseiller,  
Anne STIWER, greffier assumé.

**E n t r e :**

**PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),

**appelant** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg, du 8 décembre 2022,

comparant par Maître Mathias PONCIN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t :**

**1) PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),

**intimée** aux fins du prédit exploit KOVELTER du 8 décembre 2022,

comparant par Maître Jean-Jacques SCHONCKERT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

**2) PERSONNE3.),** demeurant à L-ADRESSE3.),

représentée par son tuteur Maître Marc MODERT, avocat à la Cour, nommé par jugement n° NUMERO1.) du juge des tutelles du 24 avril 2019.

**intimée** aux fins du prédit exploit KOVELTER du 8 décembre 2022,

comparant par Maître Marc MODERT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

## **LA COUR D'APPEL :**

Par exploit d'huissier de justice du 25 novembre 2020, PERSONNE1.) a fait donner assignation à PERSONNE2.) (ci-après PERSONNE2.)) et à PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour s'entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout à lui payer la somme de 66.687,99 EUR (54.601,22 + 12.086,77) à titre de frais et honoraires d'architecte, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) a aussi demandé à voir prononcer la vente des terrains inscrits au cadastre de la Commune de ADRESSE4.), section A de ADRESSE5.), numéro cadastral NUMERO2.), 357,74 ares, pour un prix de 1.848.266,85 EUR et de dire que le jugement tiendra lieu d'acte de vente, sinon subsidiairement à voir prononcer la résolution judiciaire de la convention intitulée « *REALISATION DU LOTISSEMENT* » conclue entre parties en date du 28 septembre 1999, pour inexécution fautive dans le chef des parties assignées et partant, voir condamner celles-ci solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à lui payer le montant de 938.286,90 EUR à titre de dommages et intérêts, outre les intérêts légaux.

Il a demandé en tout état de cause à voir condamner les parties assignées solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de l'avocat constitué, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance ainsi qu'à une indemnité de procédure de l'ordre de 2.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

A l'appui de sa demande PERSONNE1.) a exposé :

« *qu'en date du 28 septembre 1999, sans préjudice quant à une date plus exacte, les parties auraient conclu deux conventions, à savoir :*

*-une convention intitulée « EXTENSION DU P.A.G. PROJET DE LOTISSEMENT » en vertu de laquelle les parties assignées l'auraient chargé d'engager auprès des autorités compétentes une procédure d'extension du périmètre d'agglomération de la localité de ADRESSE5.) afin d'y voir englober*

leur terrain, inscrit sous le numéro cadastral NUMERO2.), Commune de ADRESSE4.), section A de ADRESSE5.), mesurant 357,74 ares.

Dans cette même convention, les parties assignées se seraient engagées solidairement et indivisiblement à lui verser, à titre d'honoraires d'architecte, la somme forfaitaire de 1.300.000.- LUF, annexée à l'évolution de l'indice des prix à la consommation et à l'échelle mobile des salaires, avec un indice de départ de 562,38 points, et ce, indépendamment du succès de la procédure d'extension du plan d'aménagement général.

-une convention intitulée « REALISATION DU LOTISSEMENT » en vertu de laquelle les parties se seraient mises d'accord à mettre le prédit terrain en valeur en procédant à son lotissement par l'intermédiaire du requérant et en donnant à ce dernier un droit de préemption quant à l'achat des terrains morcelés.

Cette dernière convention prévoirait également que « les propriétaires proposeront à la vente au lotisseur leur part de terrain au prix de 170.000 LUF par are, en étant précisé que la valeur à l'are des parcelles à bâtir, à échanger le cas échéant pour le lotisseur contre des parts de terrain des propriétaires est fixée à 700.000 LUF par are ».

La même convention stipulerait encore qu'en cas de refus des parties assignées de formaliser la convention par-devant notaire, pour quelque raison que ce soit, le lotisseur aura droit à une indemnité forfaitaire pour préjudice subi et manque à gagner, à hauteur de 20 % de la valeur de vente de l'ensemble des places à bâtir projetées et loties (soit 20 % de 700.000 LUF multiplié par la surface totale en ares de la propriété, déduction faite des surfaces à céder à la Commune).

Aux termes des prédites conventions, les parties assignées se seraient engagées solidairement et indivisiblement à l'égard de PERSONNE1.).

Le requérant explique ensuite qu'après avoir entamé l'exécution des prédites conventions, il se serait rendu compte que les administrations compétentes étaient très réticentes à procéder à l'extension du plan d'aménagement général. Face au refus opposé par celles-ci, il aurait même été obligé de convaincre les parties assignées à former un recours devant le tribunal administratif, qui aurait finalement abouti à un jugement du 30 mai 2005, annulant la décision de refus d'approbation.

Suite à ce jugement, il aurait continué les négociations avec les administrations concernées pendant plusieurs années et aurait finalement obtenu l'approbation d'un plan d'aménagement particulier pour les propriétés logeant directement la ADRESSE6.) à ADRESSE5.).

Malgré ses démarches, les parties assignées lui auraient, par un courrier recommandé du 21 février 2014, notifié la résiliation des deux conventions au motif qu'il n'aurait pas rempli ses obligations contractuelles consistant à mettre en valeur le terrain sis à ADRESSE5.), qu'il aurait contesté par un courrier en

*réponse du 4 avril 2014 et proposé à celles-ci d'acquérir l'intégralité de leur terrain sur base du droit de préemption lui accordé suivant la convention intitulée « REALISATION DU LOTISSEMENT ».*

*Par la suite, les parties auraient, sans reconnaissance préjudiciable, ni engagement quelconque, chargé d'un commun accord le bureau d'expertise WIES de procéder à une évaluation du terrain en question et à se prononcer sur les perspectives de valorisation des surfaces en zone agricole et du projet de lotissement sur les dix années à venir.*

*Comme les terrains en question auraient fait l'objet d'un mesurage par le bureau d'ingénieurs SOCIETE1.), les parties auraient, suivant une lettre collective et sans aucune reconnaissance préjudiciable, demandé à l'expert WIES de procéder à un complément d'expertise et d'évaluer la partie du terrain, qualifiée de terrain constructible et non raccordée aux réseaux. Cette expertise complémentaire se serait achevée au courant du mois de juin 2017.*

*Par un courrier officiel du 17 juillet 2017, le mandataire de PERSONNE2.) aurait demandé au requérant d'émettre une offre ferme pour le rachat des terrains constructibles.*

*Malgré l'offre d'achat formulée par le requérant en date du 1<sup>er</sup> septembre 2017 et de maints rappels consécutifs, les parties assignées n'auraient pas donné suite à cette offre et auraient, au plus tard, au courant du mois de novembre 2018 rompu définitivement les relations contractuelles.*

*Le requérant demande partant à ce que celles-ci soient condamnées à lui payer les frais et honoraires d'architecte pour les démarches par lui effectuées en vue de la valorisation du terrain sis à ADRESSE5.) à hauteur de la somme de 54.601,22 euros, ainsi que les frais de mesurage pris en charge par le requérant, conformément à la facture du bureau d'ingénieurs SOCIETE1.) à hauteur de 12.086,77 euros, le tout avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde. (...)*

*Le contrat d'architecte signé entre parties prévoirait expressément l'indexation des honoraires d'architecte, de sorte que le montant total réclamé serait incontestablement dû. A cet égard, PERSONNE1.) rappelle avoir fourni à l'expert WIES, chargé par les parties litigantes de l'évaluation du terrain sis à ADRESSE5.), toutes les pièces importantes, ce qui prouverait davantage qu'il avait bien respecté toutes ses obligations contractuelles, et plus précisément, que le dossier était prêt et que le plan d'aménagement particulier avait été accepté par l'Administration communale du lieu de la situation du bien. Il souligne avoir intégralement exécuté la convention du 28 septembre 1999, intitulée « EXTENSION DU P.A.G. PROJET DE LOTISSEMENT ». Etant donné que les honoraires d'architecte auraient été fixés forfaitairement pour les prestations y prévues, aucun argument de droit ou de fait ne permettrait aux parties adverses de se soustraire au paiement des honoraires dus. (...)*

*En ce qui concerne la convention relative à la réalisation du lotissement, PERSONNE1.) fait valoir que cette convention prévoirait clairement un droit de*

*préemption à son profit. Elle préciserait également le prix de cession, s'élevant à la somme de 170.000.- LUF par are et, pour ce qui est de la partie constructible du terrain, à 700.000.- LUF par are. Les parties adverses se seraient encore réservées le droit de ne pas céder toutes les places à bâtir. Ce serait précisément dans le cadre de cette option octroyée aux vendeurs que la somme de 700.000.- LUF aurait été retenue.*

*PERSONNE1.) explique qu'après autorisation du plan d'aménagement particulier par les autorités compétentes, il aurait été d'accord à ce que les parties adverses exercent l'option qui leur aurait été conférée par le contrat, consistant dans le fait de garder un ou plusieurs terrains évalués à la somme de 700.000.- LUF par are.*

*Etant donné que celles-ci n'auraient jamais exercé l'option qui leur aurait été octroyée, il y aurait lieu de retenir qu'elles lui auraient partant cédé l'intégralité du terrain pour la somme de 170.000.- LUF par are) ».*

Par jugement du 13 octobre 2022, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a :

- rejeté l'exception tirée de la nullité de l'acte d'assignation, telle que soulevée par PERSONNE2.),
- rejeté l'exception tirée de la nullité de l'acte d'assignation, telle que soulevée par PERSONNE3.), au regard de l'article 153 du Nouveau Code de procédure civile,
- rejeté le moyen tiré de la prescription de la demande de PERSONNE1.) en paiement des frais et honoraires d'architecte, tel que soulevé par PERSONNE2.),
- dit non fondée la demande de PERSONNE2.) en communication de l'original de la convention intitulée « *EXTENSION DU P.A.G. PROJET DE LOTISSEMENT* »,
- dit la demande en paiement d'honoraires d'architecte, telle que formulée par PERSONNE1.), partiellement fondée,
- condamné solidairement PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 16.113,08 EUR + TVA, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde,
- débouté PERSONNE1.) pour le surplus,
- dit non fondée la demande de PERSONNE3.) en communication de l'original de la convention intitulée « *REALISATION DU LOTISSEMENT* »,
- rejeté le moyen tiré de la nullité de la convention intitulée « *REALISATION DU LOTISSEMENT* », tel que soulevé par PERSONNE2.),

- constaté que la convention intitulée « *REALISATION DU LOTISSEMENT* » n'a pas été valablement résiliée par les parties assignées,
- rejeté le moyen tiré de la nullité de la résiliation de la convention intitulée « *REALISATION DU LOTISSEMENT* », tel que soulevé par PERSONNE2.),
- dit non fondée la demande de PERSONNE1.) à voir prononcer la vente des terrains inscrits au cadastre de la Commune de ADRESSE4.), section A de ADRESSE5.), numéro cadastral NUMERO2.),
- dit non fondée la demande subsidiaire de PERSONNE1.) tendant à la résolution judiciaire de la convention intitulée « *REALISATION DU LOTISSEMENT* »,
- débouté PERSONNE2.) de sa demande en octroi d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- débouté PERSONNE3.) de sa demande en octroi d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- dit fondée à hauteur de 1.000 EUR la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- condamné solidairement PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 1.000 EUR,
- condamné solidairement PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Mathias PONCIN, avocat constitué qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Par exploit d'huissier de justice du 8 décembre 2022, PERSONNE1.) a régulièrement relevé appel de cette décision, lui signifiée par exploit d'huissier de justice du 3 novembre 2022.

Il critique le jugement entrepris en ce

- qu'il a été débouté de ses demandes en paiement d'honoraires d'architecte liées au levé topographique et à la réalisation d'un plan d'urbanisme directeur relatif au terrain,
- qu'il a été débouté de sa demande d'indexation et en remboursement des factures SOCIETE1.),
- qu'il n'a pas été fait droit à sa demande de voir prononcer la vente des terrains pour un prix de 1.848.266,85 EUR et en ce qu'il n'a pas été dit que le jugement à intervenir tiendra lieu d'acte de vente et,

- que les juges de première instance n'ont pas tiré les justes conséquences de la résiliation fautive de la convention conclue entre parties et fait droit à sa demande en allocation de dommages et intérêts du montant de 938.286,90 EUR.

Il demande par réformation du jugement de première instance principalement :

- de déclarer sa demande à titre de frais et honoraires fondée à concurrence du montant de 54.601,22 EUR et de condamner les parties intimées solidairement sinon in solidum au paiement de cette somme, outre les intérêts légaux,
- de condamner les parties intimées solidairement sinon in solidum au paiement de la somme de 12.086,77 EUR, outre les intérêts légaux, à titre de frais avancés à SOCIETE1.),
- de prononcer la vente des terrains inscrits au cadastre de commune de ADRESSE4.) section A de ADRESSE5.), numéro cadastral NUMERO2.) d'une contenance de 357,74 ares pour un prix de 1.848.266,85 EUR et de dire que l'arrêt à intervenir tiendra lieu d'acte de vente et,

à titre subsidiaire, il demande de :

- prononcer la résolution judiciaire de la convention pour inexécution fautive et rupture des relations contractuelles par les parties intimées et de les condamner solidairement sinon in solidum au paiement de la somme forfaitaire de 938.286,90 EUR, outre les intérêts légaux.

PERSONNE2.) formule régulièrement appel incident.

Elle estime :

- que c'est à tort que les juges de première instance ont rejeté le moyen de nullité de la convention « REALISATION DU LOTISSEMENT » pour défaut de qualité de promoteur dans le chef de PERSONNE1.),
- que c'est à tort que les juges de première instance lui ont reproché de ne pas avoir fait état du texte de loi sur lequel elle basait sa demande en prescription de la facture du 13 décembre 2018 et en ce qu'ils n'ont pas dit que la facture de PERSONNE1.) est prescrite,
- que les juges de première instance ont fait une fausse application de l'article 1184 du Code civil en ce qui concerne la régularité de la résiliation de la convention et
- que c'est à tort qu'elle a été condamnée au paiement d'une indemnité de procédure.

Elle demande de confirmer le jugement entrepris sur les points appelés par PERSONNE1.).

PERSONNE2.) demande, en outre, de constater que les factures supplémentaires dont le paiement est réclamé par PERSONNE1.) sont « *sans objet* » pour être incluses dans le forfait de la convention d'architecte.

Subsidiairement et, pour autant que la facture de 2018 était déclarée non prescrite et fondée, elle demande de rejeter la demande en indexation, de déclarer irrecevable le moyen nouveau tiré de la non-exécution de la deuxième convention de 1999 présenté pour la première fois en instance d'appel par PERSONNE1.) sinon de constater qu'aucune négociation n'a eu lieu dans les deux mois retenus dans la convention et de constater la caducité de celle-ci.

PERSONNE3.) se rallie aux conclusions de PERSONNE2.) en ce qui concerne tant l'appel principal qu'incident.

#### Demandes en paiement d'honoraires d'architectes et en remboursement de factures SOCIETE1.)

Il convient de rappeler que la demande de PERSONNE1.) porte, outre les intérêts légaux, sur la somme totale de 66.687,99 EUR soit 54.601,22 EUR à titre de frais et honoraires d'architecte auxquels il convient d'ajouter la somme de 12.086,77 EUR du chef d'une facture de la société SOCIETE1.).

Il résulte, en outre, des éléments du dossier que la demande de PERSONNE1.) est basée sur la convention intitulée « EXTENSION DU P.A.G. PROJET DE LOTISSEMENT » prévoyant une rémunération forfaitaire pour les différentes prestations à réaliser par ses soins, une facture dressée en date du 13 décembre 2018, ainsi qu'un jugement rendu par le tribunal administratif en date du 30 mai 2005 et des conclusions du bureau d'expertises WIES, qui établiraient selon lui qu'il a accompli toutes ses obligations contractuelles.

#### - Prescription

Dans le cadre de leur appel incident, les parties intimées concluent principalement à la prescription de la demande en paiement de la facture de PERSONNE1.) du 13 décembre 2018. Elles donnent à considérer que la convention intitulée « EXTENSION DU P.A.G. PROJET DE LOTISSEMENT » date de 1999 et que les devoirs facturés ont été faits à partir de cette date pour se terminer au plus tard le 14 novembre 2005, date de la décision ministérielle refusant l'approbation de l'extension du PAG. Depuis cette décision, PERSONNE1.) n'aurait plus entrepris de démarches méritant rémunération en application de la convention. Les parties intimées se prévalent de l'article 189 du Code de commerce prévoyant une prescription décennale.

PERSONNE1.) réplique que l'article 189 du Code de commerce invoqué par les parties intimées pour conclure à la prescription de la facture litigieuse ne s'applique pas étant donné qu'il n'est pas commerçant. L'action en paiement trouverait son fondement dans la convention précitée pour réaliser des plans, à savoir dans la mission usuelle confiée à l'architecte, de sorte qu'il n'y aurait

pas lieu d'appliquer la prescription décennale prévue par l'article 189 du Code de commerce.

Aux termes de l'article 189 du Code de commerce, les obligations nées à l'occasion de leur commerce entre commerçants ou entre commerçants et non-commerçants se prescrivent par dix ans si elles ne sont pas soumises à des prescriptions plus courtes.

Lorsque la relation commerciale met en rapport un commerçant et un non-commerçant, l'acte est considéré comme mixte.

La disposition de l'article 189 du Code de commerce est à interpréter dans le sens qu'elle s'applique également à un acte mixte.

Il suffit en conséquence qu'une des parties, au moins, au rapport d'obligation soit commerçante, quelle que soit sa position, débitrice ou créancière et que l'obligation litigieuse soit née à l'occasion du commerce du cocontractant commerçant.

La prescription prévue par l'article 189 du Code de commerce a pour motif principal de faire coïncider le domaine de la prescription avec celui de l'obligation pour le commerçant de conserver pendant dix ans les livres de commerce. Il résulte clairement dudit article que la prescription décennale est normalement applicable à toutes les obligations nées entre les parties dont une seule est commerçante à condition qu'elles soient nées à l'occasion du commerce de la partie commerçante.

Il appartient à la partie qui invoque les dispositions de l'article 189 du Code de commerce d'établir la prescription invoquée, partant également le point de départ du délai de prescription s'il est contesté.

Il convient dès lors de définir si un architecte est commerçant ou non.

La preuve de la qualité de commerçant incombe à celui qui invoque cette qualité soit pour lui-même, soit contre un autre. Cette preuve peut être faite par toutes voies de droit (cf. Nouvelles, Dr. comm. t. IV, no 3).

Comme les parties intimées restent en défaut de prouver la qualité de commerçant de PERSONNE1.), leur moyen d'irrecevabilité tiré de la prescription décennale prévue par l'article 189 du Code de commerce est à rejeter.

Le jugement entrepris est à confirmer de ce chef.

- Quant à la facture du 13 décembre 2018

Il convient de rappeler qu'en vertu de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

L'article 1315 du Code civil dispose en outre, que celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Il appartient dès lors à PERSONNE1.), comme l'ont dit à juste titre les juges du premier degré, de prouver conformément à la loi les actes et faits nécessaires au succès de ses prétentions, plus précisément de rapporter la preuve de la créance alléguée à l'égard de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.).

Comme en première instance, PERSONNE1.) se prévaut d'abord de la facture du 13 décembre 2018 établie sur base de la convention intitulée « EXTENSION DU P.A.G. PROJET DE LOTISSEMENT ».

En ce qui concerne cette facture du montant de 54.601,11 EUR, les parties intimées estiment qu'il s'agit d'un document « passe-partout » et incontrôlable. Elle ne contiendrait aucun détail des prestations fournies et dépasserait, en outre, du double le montant convenu. L'architecte n'aurait pas réalisé les devoirs précisés dans la convention.

Elles demandent de confirmer le jugement entrepris en ce que PERSONNE1.) a été débouté de ses demandes d'honoraires relatives au levé topographique, à la réalisation d'un plan d'urbanisme directeur relatif au terrain et à l'indexation. Il en va de même de la demande de PERSONNE1.) relative au remboursement des factures SOCIETE1.).

La convention intitulée « *EXTENSION DU P.A.G. PROJET DE LOTISSEMENT* », signée par les parties en date du 28 septembre 1999, est libellée comme suit :

*« Les Consorts GROUPE1.), propriétaires d'un labour – numéro cadastral NUMERO3.) – d'une superficie de 3,5771 ha, situé à ADRESSE5.), section 'A' de ADRESSE4.), se sont mis d'accord à mettre le terrain précité en valeur en procédant à son intégration dans le périmètre d'agglomération de la localité par l'intermédiaire de l'architecte dénommé plus haut.*

*A cet effet les propriétaires chargent l'architecte d'engager auprès des autorités compétentes une procédure d'extension du périmètre d'agglomération (P.A.G.) de la localité de ADRESSE5.) afin d'y faire englober, dans la mesure du possible, leur terrain susmentionné.*

*L'architecte entreprendra toutes les démarches utiles auprès des instances responsables et procédera à la réalisation des études et à la fourniture des prestations et demandes nécessaires en vue de faire autoriser le projet dans les meilleurs délais.*

*Dans le cadre de sa mission l'architecte fournira, selon les règles de l'art, les prestations sub-mentionnées pour les montants forfaitaires hors t-v-a-d'honoraires suivants :*

- Levé topographique du terrain concerné  
200.000, -LUF  
- Réalisation d'un plan d'urbanisme directeur relatif au terrain  
450.000, -LUF  
- Réalisation d'un plan d'aménagement particulier (P.A.P.) relatif au terrain  
650.000, -LUF

---

Total des honoraires forfaitaires hors t.v.a.  
1.300.000, -LUF

Les propriétaires s'engagent à verser à l'architecte, indépendamment du succès de la procédure d'extension du périmètre, le montant forfaitaire des honoraires susmentionnés. ~~Les honoraires sont payables par tranches suivant le stade d'avancement du projet.~~

Les forfaits ci-dessus sont liés à l'évolution de l'indice des prix à la consommation et l'échelle mobile des salaires (indice de départ : 562,38 points). Chaque tranche d'indexation des rémunérations salariales entraînera une adaptation proportionnelle du solde des honoraires pour prestations non encore fournies. »

La facture litigieuse dressée par PERSONNE1.) en date du 13 décembre 2018 est, libellée comme suit :

« Concerne : - Projet de lotissement 'ADRESSE7.), L-ADRESSE5.)  
numéro cadastral NUMERO3.), lieu-dit 'ADRESSE8.)', section  
'A' de ADRESSE5.)  
Commune de ADRESSE4.)  
- Honoraire d'architecte  
- Référence Projet : F01\_8522  
- Numéro Facture : 2018\_010/HON [...]

Par la présente je soussigné PERSONNE1.), architecte diplômé, me permets de vous soumettre [ma] demande d'honoraires relative au projet susmentionné calculés selon les termes de la convention du 28.09.1999 et mise à jour sur base de l'indice de l'Echelle Mobile des Salaires du STATEC (voir tableau de calcul en annexe).

Honoraires d'architecte		46.667,71 €
T.v.a.	17.00 %	7.933,51 €
<b>TOTAL</b>		<b>54.601,22 €</b>

[...].

En annexe : - Tableau de calcul des honoraires du 13.12.2018 ».

L'annexe versée par PERSONNE1.), est libellée comme suit :

« Prestations	LUF 1999	EUR 1999
EUR 2018		

<i>Levé topographique du terrain</i>	200.000	4.957,87
7.179,65		
<i>Plan d'Urbanisme Directeur</i>	450.000	11.155,21
16.154,51		
<i>Plan d'Aménagement Particulier (P.A.P)</i>	650.000	16.113,08
23.333,85 ».		

Les juges de première instance ont relevé à bon escient que la convention intitulée « *EXTENSION DU P.A.G. PROJET DE LOTISSEMENT* » prévoit une rémunération forfaitaire pour les prestations suivantes que PERSONNE1.) devait réaliser : « *Levé topographique du terrain concerné ; Réalisation d'un plan d'urbanisme directeur relatif au terrain ; Réalisation d'un plan d'aménagement particulier (P.A.P.) relatif au terrain* ».

Ils ont dit à bon droit qu'il se dégage du jugement administratif du 30 mai 2005 que PERSONNE1.) a, au nom et pour le compte des parties intimées, présenté auprès des autorités communales, un projet consistant dans l'extension du périmètre d'agglomération de la localité de ADRESSE5.), au lieu-dit « ADRESSE9.) », portant création à l'endroit d'une zone « *Wohngebiete 1* » soumise à un plan d'aménagement particulier.

En effet, il y est indiqué ce qui suit :

« *Considérant que par délibération du 9 octobre 2003, le conseil communal de ADRESSE4.), par huit voix contre une, a adopté définitivement la modification du plan d'aménagement général (PAG) consistant dans l'extension du périmètre d'agglomération de la localité de ADRESSE5.), au lieu-dit « ADRESSE9.) », portant création à l'endroit d'une zone « Wohngebiete 1 » soumise à un plan d'aménagement particulier (PAP), suivant les propositions de l'architecte PERSONNE1.) faites au nom et pour le compte des consorts PERSONNE4.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.), telles qu'avisées favorablement par le collège échevinal de ADRESSE4.) en sa séance du 29 janvier 2003, mais avisées négativement par la commission d'aménagement auprès du ministère de l'Intérieur* ».

Ils en ont déduit à bon droit que PERSONNE1.) a réalisé un plan d'aménagement particulier relatif au terrain sis à ADRESSE5.) appartenant aux parties intimées. Leurs critiques à cet égard ne sont dès lors pas fondées et le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a alloué de ce chef à PERSONNE1.) la somme de 16.113,08 EUR + TVA.

- Quant au levé topographique

Comme en première instance, les parties sont ensuite en désaccord en ce qui concerne les prestations tenant au levé topographique du terrain concerné et à la réalisation d'un plan d'urbanisme directeur relatif audit terrain.

Tandis que PERSONNE1.) soutient que ces prestations ont été effectuées et qu'elles méritent rémunérations, les parties intimées affirment qu'elles n'ont pas été réalisées.

PERSONNE1.) prétend que le levé topographique, préalable indispensable pour permettre d'établir un projet de lotissement, a bien été effectué. Il se serait de ce chef associé des services de la société SOCIETE2.) tel que le témoignerait une note d'honoraires de cette société du 24 juillet 2018. La réalisation de cette prestation résulterait, en outre, d'un relevé des points topographiques du 19 octobre 1999 et d'un plan de référence du 9 mai 2006.

S'il est vrai que la facture de la société SOCIETE2.) à l'architecte PERSONNE1.) d'un montant de 1.191,06 EUR pour des prestations relatives au levé topographique P.A.P. « ADRESSE9.) » à ADRESSE5.) ne prouve à elle-seule pas la réalisation des prestations par PERSONNE1.) tenant au levé topographique, il n'en demeure pas moins que la réalisation de cette prestation résulte des autres pièces produites par ce dernier dont surtout le relevé des points topographiques du 19 octobre 1999 et du plan de référence du 9 mai 2006.

Dans ces conditions, le montant de 200.000 LUF soit 4.957,87 EUR + TVA prévu dans la convention pour la réalisation de cette prestation est, par réformation du jugement entrepris, dû par les parties intimées.

- Quant au plan d'urbanisme directeur

PERSONNE1.) critique le jugement entrepris en ce qu'il ne lui a pas alloué le paiement des honoraires en relation avec la réalisation du plan d'urbanisme directeur. Il donne à considérer que les juges de première instance ont relevé, à tort, qu'il ne se dégage d'aucune pièce du dossier que cette prestation a été effectuée, alors que non seulement le plan directeur aurait été versé, mais que, de plus, les échanges de courriers entre PERSONNE1.) et le ministère de l'Intérieur prouveraient que ce plan aurait été versé au Ministère par l'architecte.

Ce plan aurait aussi été versé à l'expert WIES dans le cadre de sa mission d'expertise relative à l'évaluation immobilière.

Parmi les pièces versées par l'architecte se trouve un plan d'urbanisme directeur relatif au lotissement « ALIAS1.) ». Il résulte, en outre, des rapports de présentation adressés au ministère de l'Intérieur en date des 11 juillet 2000 et 30 septembre 2002 que ce plan figurait parmi les pièces versées. Il figure également comme pièce dans le rapport d'expertise WIES.

Il en résulte que PERSONNE1.) a établi avoir réalisé la prestation liée à la réalisation d'un plan d'urbanisme directeur.

Sa demande en paiement à titre d'honoraires de ce chef du montant de 450.000 LUF, soit 11.155,21 EUR + TVA forfaitairement convenu, est, par réformation du jugement entrepris, à déclarer fondée.

Les prestations convenues ayant été réalisées, c'est à tort que les parties intimées entendent s'opposer au paiement des frais et honoraires au motif que les plans n'auraient pas été contresignés par leurs soins.

- Quant à l'indexation

PERSONNE1.) reproche aux juges de première instance de ne pas avoir fait droit à sa demande se rapportant à l'indexation de ses honoraires. Il donne à considérer que l'application de l'indice est prévue à la page 2 de la convention.

Les parties intimées demandent de confirmer le jugement entrepris en ce que PERSONNE1.) a été débouté de sa demande relative à l'indexation.

Ils exposent que PERSONNE1.) ne saurait tirer bénéfice de l'établissement d'une facture pour des travaux réalisés en 2001 et seulement facturés en 2018. Ceci équivaudrait à un « *enrichissement sans cause dans son chef* ».

PERSONNE1.) réplique que le contrat prévoit l'application de l'indexation et que la théorie de l'enrichissement sans cause ne trouverait pas à s'appliquer.

S'il est vrai que la convention prévoit que : « *Les forfaits ci-dessus sont liés à l'évolution de l'indice des prix à la consommation et l'échelle mobile des salaires (indice de départ : 562,38 points). Chaque tranche d'indexation des rémunérations salariales entraînera une adaptation proportionnelle du solde des honoraires pour prestations non encore fournies.* » toujours est-il qu'il est constant en cause que PERSONNE1.) a de manière anormale et excessive retardé l'établissement de sa facture relative aux travaux prestés dans le cadre de la convention de 1999. C'est partant à bon droit que les parties intimées s'opposent à l'indexation des honoraires de PERSONNE1.).

La demande afférente de PERSONNE1.) est partant non fondée et le jugement entrepris est, quoique pour d'autres motifs, à confirmer de ce chef.

Il résulte de la lecture de la convention que « *les propriétaires s'engagent à verser à l'architecte indépendamment du succès de la procédure d'extension du périmètre, le montant forfaitaire des honoraires susmentionnés* ».

Les intimées reprochent à tort à PERSONNE1.) d'avoir facturé des heures supplémentaires, le montant réclamé en principal de 1.300.000 LUF correspondant au forfait convenu.

L'appelant ayant exécuté les prestations prévues, la demande de PERSONNE1.) est dès lors, par réformation, à déclarer fondée et justifiée pour la somme forfaitaire convenue de 1.300.000 LUF, soit 54.601,22 EUR + TVA, outre les intérêts légaux, ce montant correspondant au forfait contractuellement convenu entre parties et ce indépendamment du succès de la procédure d'extension du périmètre.

- Quant aux factures SOCIETE1.)

L'appelant critique les juges de première instance en ce qu'ils n'ont pas fait droit à sa demande en paiement du montant de 12.086,77 EUR relative aux prestations effectuées par la société SOCIETE1.).

Pour réclamer cette somme, il se base sur un contrat avec la société SOCIETE1.) qu'il estime avoir été « *indispensable pour faire avancer le projet* », des factures établies par cette société et leur preuve de paiement.

PERSONNE1.) estime que les stipulations contractuelles lui permettaient de faire appel à la société SOCIETE1.) et de facturer les prestations de cette société aux parties intimées.

Parmi les pièces produites par PERSONNE1.) figurent

- une offre de service de la société SOCIETE1.) adressée à PERSONNE1.) datée du 19 mai 2017
- une facture du 9 mai 2017 du montant de 1.031,18 EUR relative à un projet Stollingerwee ADRESSE5.)
- une facture de la société SOCIETE1.) du 24 juillet 2018 du montant de 1.191,06 EUR relative au levé topographique P.A.P. ADRESSE9.) ADRESSE5.)
- une facture de la société SOCIETE1.) du 16 août 2018 du montant de 4.875,53 EUR du chef d'un 1<sup>er</sup> acompte dans le cadre du P.A.P. ADRESSE9.)
- une facture de la société SOCIETE1.) du 16 juillet 2019 du montant de 4.989,02 EUR du chef d'un 2<sup>e</sup> acompte dans le cadre du P.A.P. ADRESSE9.) ainsi que diverses preuves de paiement.

Il est vrai qu'il est dit dans la convention du 28 septembre 1999 : « *qu'au cas où, sur demande des autorités ou des propriétaires, l'envergure du projet ou de la mission d'architecte serait étendue les parties conviennent d'adapter le montant des honoraires en conformité avec le barème des honoraires de l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils de Luxembourg. Il en va de même si des changements importants seraient demandés par les propriétaires en cours d'élaboration du projet* ».

Dans la mesure où PERSONNE1.) réclame des notes d'honoraires de la société SOCIETE1.) et qu'il n'établit toujours pas de quelle manière ces notes rentrent dans le champ d'application de la clause précitée et se rattachent aux frais d'architecte devant être pris en charge par les parties intimées, c'est à juste titre que les juges de première instance l'ont débouté de sa demande en paiement de la somme de 12.086,77 EUR.

Le jugement n'est pas entrepris en ce qu'il a dit que dans la mesure où la convention stipule qu'elle « *engage les deux parties contractantes d'une*

*manière solidaire et indivise* » PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont tenues solidairement à l'égard de PERSONNE1.).

Quant à la convention intitulée « REALISATION DU LOTISSEMENT »

PERSONNE1.) critique les juges de première instance en ce qu'ils n'ont pas fait droit à sa demande tendant à voir dire qu'il peut faire usage de son droit de préemption, prononcé la vente des terrains pour le prix de 1.848.266,85 EUR et dit que le jugement tiendra lieu d'acte de vente.

A titre subsidiaire, il demande de voir prononcer la résolution judiciaire de la convention conclue le 28 septembre 1999 et de condamner les parties intimées au paiement des dommages et intérêts de 938.286,90 EUR fixés forfaitairement dans la convention précitée.

Il expose que les parties intimées lui avaient confié la mission de procéder au lotissement de leur terrain à ADRESSE5.) d'une contenance de 3,5771 ha et qu'elles lui avaient donné un droit de préemption. Le prix convenu à l'are aurait été de 170.000 LUF pour les terrains non constructibles et de 700.000 LUF pour les terrains à bâtir. Une indemnité forfaitaire de 20% de la valeur des terrains aurait été convenue pour autant que les propriétaires ne respecteraient pas leur engagement.

Il précise que la partie du terrain longeant directement la ADRESSE10.) était classée dans le périmètre de l'agglomération WIES, mais n'avait pas encore été viabilisée faute d'études et d'établissement d'un plan d'aménagement particulier. Il aurait entamé les études et obtenu l'acceptation de son PAP de cette parcelle sur base de l'arrêté ministériel du 14 novembre 2005. Il aurait accompli sa mission et un PAP aurait été voté et autorisé.

Après une expertise extrajudiciaire, il aurait, en vertu d'un courrier du 1<sup>er</sup> septembre 2017, manifesté sa décision d'acquérir les terrains et ce après qu'une demande d'offre de rachat des terrains lui aurait été adressée. Il insiste pour dire qu'à aucun endroit dans ladite convention il ne serait indiqué que la cession des terrains ne pourrait se faire, comme soutenu par les intimées, qu'à la condition « *que l'ensemble des terrains seraient inclus dans le PAG pour aboutir à un PAP pour l'ensemble de la superficie* ».

L'appelant prétend ensuite que le projet de lotissement intégral aurait été réalisé par ses soins bien que le PAP définitif n'ait été autorisé que pour les parcelles longeant la route.

Ceci résulterait des pièces produites et du rapport d'expertise WIES.

Il n'y aurait aucune inexécution contractuelle de sa part.

Il aurait rempli toutes les obligations lui imposées par la convention.

Ce serait à bon droit qu'il aurait fait usage de son droit de préemption.

Il renvoie à cet égard à l'article 1589 du Code civil pour dire qu'il y a eu promesse de vente de la part des intimées et que cette promesse vaut vente. Il y aurait eu accord sur l'objet et sur le prix. Il se prévaut à cet effet d'un arrêt de la Cour d'appel du 27 juin 2007.

PERSONNE1.) conteste l'affirmation des parties intimées selon laquelle la réalisation du lotissement devait se faire sur l'ensemble du terrain.

Il déclare produire en instance d'appel tant la décision ministérielle ainsi que celle du conseil communal qui ont approuvé le plan d'aménagement particulier pour les propriétés longeant directement la ADRESSE6.) à ADRESSE5.), de sorte que, par réformation il y aurait lieu de prononcer la vente des terrains pour un prix de 1.848.266.85 EUR.

Il réfute l'argument des parties intimées selon lesquelles les conventions contiendraient des conditions suspensives et ajoute qu'à aucun moment les parties intimées auraient fait état de la défaillance de conditions.

Pour le surplus, il demande de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a rejeté le moyen de nullité de la convention intitulée « REALISATION DU LOTISSEMENT » au motif qu'elles n'établissaient pas au moment de la signature de la convention il a eu la qualité de promoteur et en ce qu'il a dit que la résiliation de la convention n'était pas valablement intervenue.

Les parties intimées concluent à la confirmation du jugement en ce que PERSONNE1.) a été débouté de sa demande.

Elles demandent dans le cadre de leur appel incident de déclarer la convention nulle en raison du « *défait de capacité de PERSONNE1.) de contracter* », de dire que l'obligation pour le promoteur PERSONNE1.) de faire englober l'ensemble des terrains est une obligation de résultat, non remplie par ce dernier et de dire que la résiliation de la convention a été valable.

Les intimées estiment que les pièces produites en cause par PERSONNE1.) ne démontrent pas une acceptation d'un prétendu PAP présenté par ce dernier. Ce serait aussi le cas pour le rapport d'expertise WIES duquel il ne résulterait pas qu'un projet de lotissement aurait été réalisé par PERSONNE1.).

Elles ajoutent que la partie du terrain longeant la route principale aurait de toute façon depuis toujours été située en zone constructible sans qu'il y ait eu besoin d'une intervention de ce chef de l'appelant. Cette partie aurait été classée en zone constructible bien avant l'intervention de PERSONNE1.). Les autorisations se seraient faites non pas sur l'argumentaire de l'appelant, mais de la réglementation existante.

Pour le surplus, elles demandent de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté PERSONNE1.) de ses demandes.

La convention intitulée « REALISATION DU LOTISSEMENT » est libellée comme suit : «

*Entre les soussignés*

*Madame PERSONNE4.),  
née le DATE1.) à ADRESSE11.),  
demeurant à L-ADRESSE3.), té. NUMERO4.),*

*Mademoiselle PERSONNE3.),  
née le DATE2.) à Luxembourg,  
demeurant à L-ADRESSE3.), tél. NUMERO4.),*

*Mademoiselle PERSONNE2.),  
née le DATE3.) à Luxembourg,  
demeurant à L-ADRESSE2.), tél. NUMERO5.)*

*dénommées ci-après "les propriétaires" agissant d'une façon solidaire et indivise, et*

*Monsieur PERSONNE1.)  
né le DATE4.) à ADRESSE12.)  
demeurant à L-ADRESSE13.), tél. NUMERO6.)*

*dénommé ci-après "le lotisseur", il a été convenu ce qui suit:*

*Les Consorts GROUPE1.), propriétaires d'un labour - numéro cadastral NUMERO3.) - d'une superficie de 3,5771 ha, situé à ADRESSE5.), section "A" de ADRESSE4.), se sont mis d'accord à mettre le terrain précité en valeur en procédant à son lotissement par l'intermédiaire exclusif du lotisseur dénommé plus haut.*

*A cet effet ils donnent au lotisseur le droit de préemption quant à l'achat de leur propriété susmentionnée.*

*Une fois le projet englobé par les autorités dans le périmètre d'agglomération, les propriétaires s'engagent à confier au lotisseur le soin de faire autoriser et de poursuivre le projet de lotissement définitif.*

*Après autorisation définitive par les autorités compétentes du projet de lotissement les parties conviennent de négocier les modalités de vente et/ou d'échange de terrains et de conclure un accord endéans deux mois. Les propriétaires se réservent le droit d'opter ou bien pour la vente pure et simple au lotisseur de l'ensemble de leur propriété ou bien pour l'échange de celle-ci contre des places à bâtir situées dans le cadre du futur lotissement à réaliser par le lotisseur. Toute solution intermédiaire permettant un rachat et un échange partiel de la propriété restant possible.*

*D'ores et déjà il est retenu que dans le cadre de l'accord à conclure les propriétaires proposeront à la vente au lotisseur leur part de terrain ~~située dans~~*

~~le périmètre d'agglomération au prix de 180.000,- LUF / are. Les parties de terrain non compromises dans le périmètre d'agglomération seront offertes à la vente au lotisseur au prix de 20.000,- LUF / are. 170.000, - LUF / are. La valeur à l'are des parcelles à bâtir à échanger, le cas échéant, par le lotisseur contre des parts de terrains des propriétaires est fixée à 700.000, - LUF / are.~~

~~Une fois le projet définitivement autorisé et les ventes et/ou échanges de terrain effectués le lotisseur procédera à ses seuls frais à la réalisation du lotissement avec toutes les infrastructures nécessaires y relatives. Les frais d'architecte engagés par les propriétaires dans le cadre de la procédure d'extension du périmètre d'agglomération leur seront entièrement restitués.~~

~~Au cas où, malgré les stipulations ci-dessus, les propriétaires viendraient à vendre, que ce soit partie ou l'entièreté de leur propriété, à un tiers ou refuseraient de formaliser la présente convention par devant notaire, pour quelque raison que ce soit, le lotisseur aura droit à une indemnité forfaitaire pour préjudice subi et manque à gagner, ce qui est expressément accepté par les propriétaires, à hauteur égale à 20% de la valeur à la vente au particulier de l'ensemble des places à bâtir projetées et lotissées (soit 20% de 700.000,- LUF multiplié par la superficie totale exprimée en ares de la propriété, déduction faite des surfaces à céder à la Commune).~~

~~Le lotisseur se réserve le droit de céder ses droits et obligations résultant de cette convention à un ou plusieurs tiers.~~

~~Au cas où l'enregistrement de la présente convention s'avérerait nécessaire les frais y relatifs seraient à charge des propriétaires.~~

~~La présente convention engage les deux parties contractantes d'une manière solidaire et indivise. Il en sera de même de leurs ayants-droit éventuels. »~~

C'est d'abord à tort que les parties intimées concluent à la nullité de cette convention pour défaut de qualité dans le chef de PERSONNE1.).

Les parties intimées restent en effet en défaut de prouver que PERSONNE1.) a agi en tant que promoteur et que la convention ne remplit pas les conditions de validité prévues par l'article 1108 du Code civil.

L'appel incident pour autant qu'il tend de ce chef à la nullité de la convention, est dès lors non fondé.

Les parties intimées reprochent ensuite aux juges de première instance de ne pas avoir dit qu'elles ont régulièrement résilié la convention entre parties. Elles auraient été en droit de dénoncer la convention faute d'exécution par PERSONNE1.) de ses engagements contractuels. Les juges de première instance auraient fait une mauvaise application de l'article 1184 du Code civil en estimant d'une part que la lettre de résiliation du 21 février 2014 aurait dû être précédée d'une mise en demeure préalable envoyée au cocontractant d'effectuer ses obligations d'une part et d'autre part que ce courrier ne renseignait aucun préjudice imminent dans leur chef.

Les juges de première instance leur auraient à tort reproché un manque de précision des motifs invoqués à l'appui de cette résiliation. Les manquements de PERSONNE1.) auraient été patents et multiples.

Lorsque l'une des parties au contrat ne remplit pas un ou plusieurs engagements contractuels, l'autre partie est en droit de demander la résiliation pour inexécution fautive.

De même, la résiliation est possible de manière unilatérale, sans intervention initiale du juge. Elle n'échappe cependant pas complètement au contrôle de ce dernier. En effet, si l'autre partie conteste la résiliation, la partie qui a procédé à la résiliation unilatérale doit saisir le juge en vue de faire valider la résiliation. Le contrôle du juge s'opère dès lors a posteriori.

Il appartient toujours au juge d'apprécier en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle du contrat, et s'il l'estime fondée, il déclarera la résiliation unilatérale valable, respectivement il fera droit à la demande en résiliation judiciaire aux torts de l'autre partie, et dans le cas contraire, il déclarera la résiliation unilatérale abusive.

Selon l'article 1184 du Code civil, la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des parties ne satisfera point à son engagement. Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts.

Si l'article 1184 du Code civil exige que la partie contractante qui veut obtenir la résolution du contrat s'adresse à la justice, le créancier, confronté à l'inexécution de ses obligations par son cocontractant et lorsque la gravité du comportement de son cocontractant le justifie, peut rompre unilatéralement le contrat, sous la réserve d'un contrôle judiciaire *a posteriori*.

Lorsque le créancier, confronté à l'inexécution du contrat par le débiteur, rompt le contrat unilatéralement, il le fait à ses risques et périls et il engage sa responsabilité s'il s'avère que la résolution n'est pas justifiée - soit qu'il n'y ait pas inexécution de la part du cocontractant, soit que le manquement de celui-ci à ses engagements n'est pas assez grave – le caractère justifiée ou non du comportement de la partie qui a mis fin au contrat étant soumis au contrôle du juge.

Mais en toute hypothèse, le contrat est et reste résolu et le juge ne saurait le faire renaître (La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Georges RAVARANI, 3<sup>e</sup> édition, n° 730).

En cas d'urgence, le créancier peut notifier la résolution du contrat sans mise en demeure et sans délai (Cour d'appel, 9 novembre 2005, n°27.581 du rôle).

Il a en outre été décidé qu'une telle mise en demeure n'a cependant pas à être délivrée lorsqu'il résulte des circonstances qu'elle est vaine (Cass. fr. com. 18.10.2023, 20-21.579).

Le créancier peut ainsi résoudre unilatéralement la convention, lorsque le contrat implique une relation de confiance entre les parties et que l'une d'elles manque gravement à ses obligations, si bien que l'autre partie risque de subir un grave préjudice et ne peut de fait limiter sa riposte à l'exception d'inexécution.

Le créancier qui veut résoudre unilatéralement le contrat devra donc pouvoir démontrer que l'inexécution ou le comportement du débiteur est suffisamment grave pour justifier une telle rupture (Droit des obligations au Luxembourg, principes généraux et examen de jurisprudence d'Olivier POELMANS).

Il convient partant de vérifier a posteriori si la résiliation unilatérale du contrat par les intimées était valable et justifiée.

Il est admis en cause que le courrier du 21 février 2014 adressé par les mandataires des parties intimées à PERSONNE1.) est libellé comme suit : « *Nos parties constatent que depuis le jugement du Tribunal Administratif de Luxembourg du 30 mai 2005 sur un recours formé à l'époque sur votre initiative au nom de Mme PERSONNE4.) et de nos clientes avec à la clef l'annulation de l'acte ministériel déferé et le renvoi de l'affaire devant le Ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire en persécution de cause, vous n'avez plus rempli vos obligations contractuelles consistant à mettre en valeur le terrain de ADRESSE5.)* ».

*Ce constat, fait en 2014, amène nos clientes à faire usage de la faculté de résiliation inhérente à toute convention synallagmatique. [...]*

*Nos parties se considèrent en conséquence déliées de toutes obligations, rétablies et réinvesties dans la plénitude de leurs droits de disposition concernant le terrain de labour à ADRESSE5.) ».*

C'est d'abord à juste titre que les juges de première instance ont dit que la nomination de l'expert WIES par lettre collective du 2 février 2015 en vue de l'évaluation de l'objet immobilier ne permet pas à elle seule de retenir que les parties intimées avaient l'intention de revenir sur leur décision de résilier unilatéralement la convention intitulée « *REALISATION DU LOTISSEMENT* » du 28 septembre 1999. Ils ont dit à bon droit que l'intervention de l'expert, pouvait s'expliquer « *par la volonté des parties de renégocier le prédit contrat, qui date d'ailleurs de plus de vingt-deux ans, pour éventuellement conclure un nouveau contrat en fonction du résultat de l'expertise extra-judiciaire* ».

Il en va de même d'un courrier du mandataire de PERSONNE2.) par lequel il demande au mandataire de PERSONNE1.) de soumettre aux parties intimées une offre ferme pour le rachat des terrains en question.

Il ne résulte en effet pas de ce courrier, comme le fait valoir à juste titre PERSONNE2.) que cette proposition a été faite dans le cadre de la convention litigieuse. Il s'y ajoute que ce courrier indiquait une date limite pour soumettre l'offre pour au plus tard le 20 août 2017 et le courrier en réponse de PERSONNE1.) est daté au 1<sup>er</sup> septembre 2017.

En ce qui concerne les motifs de la résiliation, les conjoints GROUPE1.) reprochent à PERSONNE1.) de ne pas avoir rempli son obligation de mettre en valeur leur terrain à la suite du jugement rendu par le tribunal administratif.

Les intimées estiment que, malgré le fait que PERSONNE1.) n'a pas été mis en demeure, leur résiliation est néanmoins régulière alors que PERSONNE1.) ne faisait rien pour remplir ses obligations contractuelles. Il aurait laissé le projet à l'abandon tout en bloquant la gestion de leur patrimoine. Faute de résiliation, elles seraient restées ad vitam aeternam liées par cette convention du fait de l'incurie de PERSONNE1.). En outre, la décision gouvernementale de ne pas autoriser une extension du périmètre sur l'ensemble de la superficie du terrain faisant l'objet de la convention aurait entraîné de toute façon la caducité de la convention. Elles donnent à considérer que l'appelant avoue lui-même que l'approbation du PAP ne porte que sur la partie des terrains longeant la ADRESSE10.), de sorte que l'exécution de la mission lui confiée, à savoir faire englober tout le terrain dans le périmètre d'agglomération, n'aurait pas été remplie.

Le courrier de résiliation du 21 février 2014 est motivé comme suit « *que depuis le jugement du Tribunal Administratif de Luxembourg du 30 mai 2005 sur un recours formé à l'époque sur votre initiative au nom de Mme PERSONNE4.) et de nos clientes avec à la clef l'annulation de l'acte ministériel déféré et le renvoi de l'affaire devant le Ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire en persécution de cause, vous n'avez plus rempli vos obligations contractuelles consistant à mettre en valeur le terrain de ADRESSE5.)* ».

La Cour d'appel estime utile de rappeler la chronologie des faits qui résulte des pièces produites en cause et en partie du jugement de première instance.

Un premier projet de l'extension du périmètre d'agglomération a été dressé par PERSONNE1.) au nom et pour le compte des intimées et soumis à la délibération du Conseil communal de ADRESSE4.).

Ce projet a été approuvé par délibération du 9 octobre 2003 « *portant adoption de la modification du plan d'aménagement général, consistant dans l'extension du périmètre d'agglomération de la localité de ADRESSE5.), au lieu-dit « ADRESSE9.)* », portant création à l'endroit d'une zone « *Wohngebiete 1* » soumise à un plan d'aménagement particulier ».

Cette délibération du Conseil communal de ADRESSE4.) du 9 octobre 2003, n'a pas été approuvée par le ministre de l'Intérieur.

Par jugement du 30 mai 2005, le tribunal administratif statuant sur le recours en annulation sinon en réformation de ce refus, a annulé la décision ministérielle du 23 septembre 2004, en considérant que : « [...] *il s'agit de l'ensemble des développements qui précèdent, que sur base de la*

*contradiction inhérente à la situation de coexistence d'un refus d'approbation et du tampon ministériel d'approbation, l'acte ministériel déféré du 23 septembre 2004 encourt l'annulation pour violation des formes destinées à protéger l'administré, ce dernier étant dans l'impossibilité de reconnaître par ses propres moyens quelle a été en définitive la décision prise par le ministre compétent relativement à la délibération précitée du conseil communal de ADRESSE4.) du 9 octobre 2003 ». L'affaire a été renvoyée en prosécution de cause devant le Ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du territoire.*

Par un arrêté du 14 novembre 2005, le Ministre de l'Intérieur, tout en considérant que : « *les fonds concernés de par leur situation, constituent des réserves foncières à court, moyen et long terme ; que le développement urbain de la localité de ADRESSE5.) doit par conséquent se réaliser en plusieurs phases* » et que « *lors de l'élaboration du Projet d'Aménagement Général, conformément à la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain les terrains concernés pourraient faire l'objet d'une première phase d'extension garantissant ainsi un développement modéré de la localité de ADRESSE5.)* », a refusé d'approuver la délibération du Conseil communal de ADRESSE4.) portant approbation définitive de la « *modification et d'extension du plan d'aménagement général, concernant des fonds sis à ADRESSE5.), au lieu-dit « ADRESSE14.)* », présenté par les consorts [GROUPE1.)] ».

À la suite de cette décision, PERSONNE1.) a, en date du 11 mai 2006, déposé une nouvelle demande en extension du périmètre d'agglomération du P.A.G. relatif au projet de lotissement.

Au vu des pièces produites en cause, PERSONNE1.) a, par courriers des 30 avril 2007, 12 octobre 2007 et 19 août 2008 envoyé un PAP, un PAG et des plans de référence au Bourgmestre.

Le 4 novembre 2008, le conseil communal de ADRESSE5.) a approuvé provisoirement le PAP particulier à ADRESSE5.).

Par décision du 21 janvier 2009, le ministre de l'Intérieur a approuvé ledit projet.

Suivant la convention les consorts GROUPE1.) ont chargé PERSONNE1.) de mettre en valeur leur terrain sis à ADRESSE5.) d'une contenance de 3,5771 ha.

Il résulte de ce qui précède et il n'est pas contesté que l'approbation du projet n'a été obtenue que pour les terrains longeant la ADRESSE10.).

C'est à tort que PERSONNE1.) prétend, en se référant à la première convention, que sa mission ne consistait pas à mettre en valeur tout le terrain, mais de le faire englober seulement « *dans la mesure du possible* » alors que la convention « *REALISATION DU LOTISSEMENT* » sur laquelle la demande de PERSONNE1.) est basée prévoit de manière claire et précise que les parties se sont mises d'accord à mettre en valeur le terrain portant le numéro cadastral NUMERO3.) d'une superficie de 3,5771 ha.

Il est partant établi que la mission de PERSONNE1.) consistait à mettre en valeur tout le terrain et non pas seulement une partie.

Il résulte des pièces versées et du rapport WIES que seulement une partie du terrain longeant directement la ADRESSE10.) était classée dans le périmètre de l'agglomération.

S'il est vrai que suivant l'extrait du registre des délibérations du conseil communal de ADRESSE4.) du 4 novembre 2008, il a été décidé « à l'unanimité des voix d'approuver le projet d'aménagement particulier concernant un fonds sis à ADRESSE5.), le long de la ADRESSE6.), au lieu-dit « ADRESSE8.) » introduit par l'architecte PERSONNE5.) au nom et pour le compte des consorts GROUPE1.) » et que par décision du 21 janvier 2009, le Ministre de l'Intérieur a approuvé ce projet, il n'en demeure pas moins et, indépendamment du fait que cette partie du terrain se serait déjà trouvée en zone constructible avant l'intervention de PERSONNE1.), que ce dernier n'a pas exécuté la mission lui confiée, à savoir procéder au lotissement de la totalité du labour numéro cadastral NUMERO3.).

Il ne résulte pas des éléments du dossier, dont notamment les conclusions de l'expert WIES, que PERSONNE1.) aurait accompli la mission lui confiée.

L'expert WIES retient en effet dans son rapport du 9 décembre 2015, que

*« Pour le besoin de l'évaluation, le terrain a été divisé en :  
une partie constructible le long de la rue d'une contenance estimée à 25,94 ares,  
de la route d'accès au lotissement projeté d'une contenance estimée à 1,84 ares et  
une partie actuellement non constructible estimée à 357,71 ares - 25,94 ares - 1,84 ares = 329,93 ares.*

*La partie actuellement non constructible 329,93 euros a été divisée pour les besoins de l'évaluation en :*

*une partie projet de lotissement de 244,42 ares et  
une partie zone agricole en dehors du projet de lotissement de 85,51 ares.*

*Selon l'extrait du PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL de la Commune de ADRESSE4.), la parcelle se situe en partie « zone d'habitation 1 » le long de la rue et en partie en dehors du périmètre constructible en zone verte. Pour la partie « zone d'habitation 1 » le long de la ADRESSE6.), 5 parcelles sont prévues avec une contenance chacune de 5,21 ares, 5,21 ares, 5,10 ares, 5,21 ares et 5,21 ares ainsi que 1,84 ares pour la route d'accès au lotissement projeté.*

*Selon le PLAN DIRECTEUR SECTORIEL « PAYSAGE », le village de ADRESSE5.) est entouré d'une « Zone d'importance particulière du réseau écologique » dans laquelle se situe donc la partie en dehors du périmètre constructible de la parcelle en question.*

*Selon les informations reçues il n'est à l'heure actuelle pas prévu d'agrandir le périmètre constructible du village de ADRESSE5.). Actuellement de nombreux projets dans la commune de ADRESSE4.) sont en cours respectivement en élaboration. Le projet de lotissement à ADRESSE5.) apportera un accroissement considérable de la population du village. Selon informations*

*reçues, il n'y a pas d'extension du village prévue à court ou moyen terme, d'autant plus que la zone autour du village de ADRESSE5.) est classée « Zone d'importance particulière du réseau écologique » selon le PLAN DIRECTEUR SECTORIEL « PAYSAGE ». [...] ».*

C'est par ailleurs, à juste titre, que les intimées s'appuient sur le fait que la demande de PERSONNE1.) ne porte que sur une partie de la propriété pour en tirer la conclusion que les obligations contractuelles n'ont pas été respectées.

La Cour d'appel constate, en outre, qu'entre la dernière décision du 21 janvier 2009 et le courrier de résiliation plus aucune démarche n'a été faite par PERSONNE1.).

Il se dégage par ailleurs du rapport WIES et des décisions de ne pas autoriser une extension du périmètre sur l'ensemble de la superficie du terrain faisant l'objet de la convention qu'une mise en demeure aurait été vaine.

Dès lors au vu de tout ce qui précède, la résiliation intervenue en date du 21 février 2014 est, même en l'absence de mise en demeure, régulière et valable.

Au vu de l'inexécution par PERSONNE1.) des obligations contractuelles lui incombant elle est également à déclarer fondée et justifiée.

Il s'ensuit et indépendamment de sa recevabilité que la demande de PERSONNE1.) présentée en instance d'appel et tendant « à voir prononcer la résolution judiciaire de la convention pour inexécution fautive et rupture abusive des relations contractuelles dans le chef des parties signifiées » est sans objet.

Il résulte de tout ce qui précède et de la résiliation de la convention « REALISATION DU LOTISSEMENT » que le jugement entrepris est, quoi que pour d'autres motifs, à confirmer en ce qu'il a dit la demande de PERSONNE1.) non fondée sur toutes les bases invoquées.

#### Les indemnités de procédure

Au vu de l'issue du litige c'est à bon droit que la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure a été déclarée fondée pour la somme de 1.000 EUR en première instance et que les parties GROUPE1.) ont été déboutées de leurs demandes respectives.

Pour le même motif, les parties GROUPE1.) sont à débouter de leurs demandes afférentes présentées de part et d'autre pour l'instance d'appel tandis qu'il convient d'allouer de ce chef à PERSONNE1.) un montant de 1.500 EUR.

#### Les frais et dépens de l'instance

Aux termes des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige c'est à juste titre que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont été condamnées au paiement des frais et dépens de la première instance. Il en va de même des frais et dépens de l'instance d'appel.

## **PAR CES MOTIFS**

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit les appels principal et incidents,

dit l'appel principal partiellement fondé,

dit les appels incidents non fondés ou partiellement fondés,

réformant,

porte la condamnation intervenue en première instance à charge de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) au montant de 54.601,22 EUR + TVA, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice jusqu'à solde,

dit la résiliation de la convention intitulée « *REALISATION DU LOTISSEMENT* » intervenue le 21 février 2014 régulière et valable.

confirme le jugement entrepris pour le surplus et dans la mesure où il a été entrepris,

dit la demande de PERSONNE1.) en résiliation judiciaire de la convention intitulée « *REALISATION DU LOTISSEMENT* » indépendamment de sa recevabilité sans objet,

déboute PERSONNE2.) de sa demande en octroi d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

déboute PERSONNE3.) de sa demande en octroi d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit fondée à hauteur de 1.500 EUR la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel,

partant condamne solidairement PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 1.500 EUR,

condamne solidairement PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Mathias PONCIN, avocat constitué qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Danielle SCHWEITZER, président de chambre, en présence du greffier assumé Anne STIWER.