

Arrêt civil

Audience publique du 22 janvier deux mille quatorze

Numéro 40623 du rôle.

Composition:

Marie-Anne STEFFEN, président de chambre;
Pierre CALMES, premier conseiller;
Marie-Laure MEYER, conseiller,
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

la société à responsabilité limitée SOC.1.), établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Cathérine NILLES, en remplacement de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg en date du 18 novembre 2013,

comparant par Maître Steve HELMINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1. la société à responsabilité limitée SOC.2.), établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant,

intimée aux fins du susdit exploit NILLES du 18 novembre 2013,

comparant par Maître François CAUTAERTS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

2. la société anonyme BQUE.1.), établie et ayant son siège social à L- (...), représentée par son conseil d'administration,

intimée aux fins du susdit exploit NILLES du 18 novembre 2013,

n'ayant pas comparu.

LA COUR DAPPEL :

Le 6 juin 2013, **SOC.1.)** S.AR.L. charge **SOC.2.)** S.AR.L. de la « Réalisation d'un avant-projet pour la construction d'une résidence à appartements (...) à (...) », dont l'objet est décrit comme suit :

« Le terrain comporte un ensemble de bâtiments. L'avant-projet conservera la maison principale alors que l'annexe et la grange seront démolies et remplacées par une construction neuve ».

« Le maître de l'ouvrage souhaite réaliser une résidence de ca 17 unités (réparties entre le bâtiment à conserver et la nouvelle construction) de ca 80 à 90 m2, ... ».

« L'avant-projet à réaliser doit permettre d'étudier le parti à prendre pour respecter, outre le souhait des maîtres de l'ouvrage, les directives du règlement des bâtisses et le souhait de la commune de conserver la maison principale (suivant les informations transmises par les maîtres de l'ouvrage ainsi que la réunion architecte/service technique de la commune de (...)) ».

« L'avant-projet doit donc permettre de rencontrer les représentants de la commune afin de réaliser ultérieurement un PAP (ne faisant pas partie de la présente offre) ».

Sous « Prestations » il est retenu que :

« La mission se compose des prestations suivantes » :

« 1. Avant-projet (Préparation du projet et de la conception) ».

« La présente offre est limitée exclusivement aux phases décrites ci-avant. Ne sont notamment pas compris : les relevés et mesurages de terrains, cadastre vertical, PAP, permission de voirie, autorisation de construire, plans de construction et de manière générale toutes autres

prestations que les phases de la mission d'architecte (prestations de base) citée ci-avant ».

« 2. Relevés du volume extérieur et des façades de la maison principale, servant exclusivement à dessiner le volume à conserver dans l'avant-projet ».

« La responsabilité de l'architecte est limitée exclusivement aux phases de sa mission, telle que définie ci-avant ».

Le 27 juin 2013, **SOC.2.)** S.AR.L. adresse à **SOC.1.)** S.AR.L. une facture d'acompte d'honoraires d'un montant TVAC de 9.142,50.- euros, facturant le 10 juillet 2013 le solde des honoraires par un montant TVAC de 8.625.- euros.

Le 2 juillet 2013, **SOC.2.)** S.AR.L. fait savoir à **SOC.1.)** S.AR.L., entre autres, que la commune ne fait d'objection, ni « quant à l'aspect architectural du projet, y compris les modifications à l'aspect de l'ancienne maison », ni quant « au fait de démolir et de reconstruire à l'identique ... », continuant comme suit :

« Au niveau réglementation ... » :

« Dans la période transitoire (depuis le mois de mars 2013), il faut respecter ce qui est commun à l'ancien et au futur règlement ». « ... ».

« Là où cela coince, c'est que la commune voudrait trouver là des maisons unifamiliales, genre max 5 unités et pas 15 ... mais je ne sais pas sur quoi ils se basent pour demander cela ... ».

Le 12 juillet 2013, **SOC.1.)** S.AR.L. informe **SOC.2.)** S.AR.L. de ce qu'elle a bien reçu la facture concernant le solde des honoraires, « cependant nous vous informons que la facture sera réglée que si nous avons l'accord de la commune pour la construction des appartements ».

Le 16 juillet 2013, **SOC.1.)** S.AR.L. fait savoir à **SOC.2.)** S.AR.L. entre autres que « A ce stade, nous ne savons toujours pas si la commune nous donnera un accord de principe pour la construction d'appartements ».

Le 13 août 2013, le service compétent de la commune émet son avis technique quant au projet de **SOC.2.)** S.AR.L. : « ... ».

° « Vu l'envergure du projet (plus de 2 unités d'habitation), vu sa situation au centre du village et vu le fait que les appartements ne seront pas à l'usage du propriétaire, une procédure PAP est obligatoire ». « ... ».

° « Considérations générales par rapport à l'urbanisme » :

« Le projet prévoit 15 unités sur une surface d'environ 21 ares, ce qui donne 71 unités/ha. Sachant que le Ministère préconise un ratio de 25 unités/ha pour un village comme le nôtre ».

« Le projet prévoit donc environ 2,8 fois trop de logements par rapport à la recommandation du Ministère, primordiale pour garantir un développement harmonieux de la localité. La création de 4 logements unifamiliaux me semble plus adéquate pour le centre du village de (...) ». « ... ».

Par exploit d'huissier du 18 novembre 2013, **SOC.1.)** S.AR.L. interjette régulièrement appel contre l'ordonnance de référé rendue le 29 octobre 2013 qui, d'une part, déclare non fondée sa demande de rétractation de l'autorisation de pratiquer saisie-arrêt délivrée le 19 septembre 2013 par le président du tribunal d'arrondissement de Luxembourg à **SOC.2.)** S.AR.L. pour le montant de 17.767,50.- euros du chef d'honoraires, d'autre part, cantonne la saisie-arrêt pratiquée le 27 septembre 2013 au montant de 20.000.- euros.

L'appelante demande que, par voie de réformation, l'autorisation de pratiquer saisie-arrêt du 19 septembre 2013 soit rétractée, sinon que la saisie-arrêt pratiquée soit cantonnée au montant de 18.500.- euros.

Le respect des dispositions législatives et administratives constitue l'un des aspects du devoir général de conseil et d'assistance de l'architecte, lui appartenant de renseigner le maître de l'ouvrage sur les difficultés que peut soulever un projet de construction au regard, notamment, d'un règlement de construction ou d'un plan d'aménagement.

Il doit en effet s'assurer que les travaux envisagés sont possibles, alors même que sa mission se borne à l'élaboration des plans (Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, nos 551 et 553, édition 2006).

En l'espèce, s'il est vrai que, tel que le retient le premier juge, la mission de **SOC.2.)** S.AR.L. « ne se limitait pas à une exploration des contraintes légales et réglementaires ou des desideratas de la commune, mais qu'elle comportait l'établissement de plans du moins sommaires devant servir de base à la discussion avec les instances communales », il n'en reste pas moins qu'on ne saurait rejeter comme étant manifestement vaine l'argumentation de **SOC.1.)** S.AR.L. selon laquelle la bonne exécution de cette mission implique, à sa base et comme préliminaire, que

SOC.2.) S.AR.L. s'informe, avant l'élaboration de tout avant-projet, auprès des services compétents des contraintes légales, réglementaires, communales pouvant se poser concernant le projet de **SOC.1.)** S.AR.L., contraintes, le cas échéant, liées au site et à la question de principe de savoir si celui-ci se prête à la construction de résidences à appartements -et dans l'affirmative, d'envergure petite, grande ou moyenne-, ou est réservé à des maisons unifamiliales.

Or, selon les pièces au dossier, **SOC.2.)** S.AR.L. ne se renseigne pas à ce sujet avant l'élaboration des avant-projets litigieux.

De même, on ne saurait rejeter comme non sérieuse la contestation déduite de ce que les termes du contrat selon lesquels « L'avant-projet à réaliser doit permettre d'étudier le parti à prendre pour respecter, outre le souhait des maîtres de l'ouvrage, les directives du règlement des bâtisses et le souhait de la commune de conserver la maison principale (suivant les informations transmises par les maîtres de l'ouvrage ainsi que la réunion architecte/service technique de la commune de (...)) » ne délient pas le professionnel **SOC.2.)** S.AR.L. de l'obligation, avant toute réalisation d'un avant-projet, de s'assurer de la faisabilité en son principe du projet (construction d'une résidence à appartements) envisagé par **SOC.1.)** S.AR.L..

Il résulte de l'ensemble de ces considérations que **SOC.2.)** S.AR.L. ne se prévaut pas, ne fût-ce que pour partie, d'une créance suffisamment certaine pour justifier qu'il soit fait droit à sa demande en délivrance d'une autorisation de pratiquer saisie-arrêt, et qu'il y a lieu de réformer en ce sens l'ordonnance du 29 octobre 2013.

Aucune des parties ne justifiant de la condition de l'iniquité posée par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, elles sont à débouter de leurs demandes en déduites pour les deux instances.

PAR CES MOTIFS :

La Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière de rétractation de saisie-arrêt, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel,

le dit fondé,

réformant l'ordonnance du 29 octobre 2013,

dit la demande de rétractation fondée,

rétracte l'autorisation de pratiquer saisie-arrêt délivrée le 19 septembre 2013 par le président du tribunal d'arrondissement de Luxembourg,

ordonne la mainlevée de la saisie-arrêt pratiquée le 27 septembre 2013 entre les mains de **BQUE.1.)** S.A. sur la base de l'autorisation de pratiquer saisie-arrêt du 19 septembre 2013,

dit sans objet la demande de cantonnement,

déboute **SOC.2.)** S.AR.L. de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure relative à la première instance,

la condamne aux frais et dépens de première instance,

rejette les demandes présentées en instance d'appel sur la base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne **SOC.2.)** S.AR.L. aux frais et dépens de l'instance d'appel,

déclare le présent arrêt commun à **BQUE.1.)**.